

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 28-05-2008

Mødedato Onsdag d. 28. maj 2008 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

RV 456 Vågsbydsveien , Hannevika - Lumber, svar på oversendelsesforslag.....	3
Kommuneplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - 2.gangsbehandling.....	5
Sommerfullmakt til ordføreren 2008 - delegasjon fra bystyret til formannskapet.....	32
Forslag til høringsuttalelse.....	34



Dato: 16.5.2008
Saksnr.: 200701605-50
Arkivkode O: PLAN: 1134
Saksbehandler: Øystein Holvik

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
28.05.2008

RV 456 Vågsbydsveien , Hannevika - Lumber, svar på oversendelsesforslag

Formannskapet vedtok 2.4.2008 etter forslag fra KrF følgende oversendelsesforslag (8/5):

Administrasjonen bes vurdere å fremme en sak hvor det utredes mulighetene for å tilby gratis buss, som en prøveordning i rushtiden på Vågsbygdveien med en begrenset periode på for eksempel 3 måneder, hvor det deretter blir gjort en evaluering av tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at det er Agder kollektivtrafikk (AKT) som har myndighet til å iverksette slike tiltak. Dersom formannskapet ønsker å gjennomføre slike tiltak, må kommunen anmode AKT om å gjennomføre disse, og stille midler til disposisjon.

3 måneder er for kort tid til å gjennomføre et takstforsøk. Et takstforsøk bør vare minimum 6 måneder, og helst 1 - 2 år, fordi det tar tid før folk tilpasser seg endrede priser.

Det er også uheldig å gjennomføre et takstforsøk hvis det ikke er midler til å videreføre forsøket dersom det blir vellykket. Forskning viser nemlig at en taper ca dobbelt så mange passasjerer når en setter opp takstene, som det en vinner når en setter takstene ned.

Et forsøk som ble gjennomført på strekningen Drøbak – Oslo i 2007 viste at frekvensøkning med samme ressursinnsats ga større effekt enn takstreduksjon, spesielt i rushtiden.

Forsøk med gratis buss i Danmark i 2006 konkluderte med at "En generell innføring av nulltakst er lite hensiktsmessig. Kostnadene står ikke i forhold til effekten... . Samfunnets ressurser kan brukes på en mer effektiv måte dersom man i stedet bruker ressursene på tilbudsforbedring og mer målrettede takstreduksjoner".

Rådmannen fraråder derfor et 3 måneders forsøk med gratis buss i Vågsbygd. Derimot er det interessant å gjennomføre et forsøk med billigere buss i 6 måneder, for å få noen av dem som i dag kjører bil til å ta bussen.

Helst burde et slikt forsøk vært gjennomført etter at flere kollektivfelt på Vågsbygdveien er på plass, og helst også i kombinasjon med restriktive tiltak. På den annen side er det viktig å gjøre noe til høsten for at ikke forholdene på Vågsbygdveien skal bli uholdbare.

Køen på Vågsbydsveien vil neppe forsvinne ved et slikt tiltak. Det har blant annet sammenheng med at når køen blir mindre fordi flere tar buss, vil noen som i dag sykler i større grad ta bil, spesielt i vinterhalvåret. Derved øker køen igjen.

Dersom formannskapet ønsker å gjennomføre et takstforsøk, foreslås det å gjennomføre et forsøk i Vågsbygd og på Flekkerøy hvor en selger månedskort til halv pris i perioden okt 2008 til og med mars 2009. Et slikt tiltak vil trolig koste ca. 3 mill kr.

Dette vil trolig bidra noe til redusert kø på Vågsbygdveien gjennom høsten/vinteren, til folk flest finner frem sykkelen igjen på våren.

Høsten 2009 vil flere tiltak trolig være gjennomført på Vågsbygdveien, og kanskje også restriktive tiltak som vil dempe køen.

Som nevnt er et slikt forsøk avhengig av at kommunen dekker kostnadene, og at styret i AKT er villig til å gjennomføre det. Rådmannen vil ikke anbefale at kommunen bruker så mye penger på et takstforsøk. Men dersom formannskapet ønsker å gjennomføre et slikt forsøk vurderes det som er skissert over som det mest interessante. Formannskapet bør da signalisere at det er villig til å finansiere et slikt forsøk, og anmode styret i AKT om å gjennomføre det.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet er enig i rådmannens innstilling av 16.5.2008.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen



Dato: 18.04.2008
Saksnr.: 200602155-312
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Marit Eik

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

08.05.2008
28.05.2008
04.06.2008

Kommuneplan for Flekkerøya, deler av strandsonen - 2.gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen ble behandlet i formannskapet 20.06.2007. Formannskapet vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn i fire alternativ, uten kanal mellom Mærbøsfjorden og Lindebøkilen.

De fire høringsalternativene kan kort oppsummeres slik:

- Alternativene 1-3 er like med unntak av arealformål for bygninger godkjent som sjøbuer.
 - I alternativ 1 er sjøbuene gitt arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus*"
 - I alternativ 2 er disse bygningene gitt arealformål "*annet byggeområde - bod/lager og fritidsbebyggelse*"
 - I alternativ 3 er sjøbuområdene gitt arealformål "*fritidsbebyggelse*".Øvrige bygg er, i alle tre planforslagene, gitt formål i samsvar med den godkjente bruken slik at bygninger/sjøbuer godkjent for næringsvirksomhet gitt arealformål, "*erverv*" (bygninger for turisme) og "*erverv-lager*" (fiskeri). De tre eksisterende næringsområdene i Mærbøsfjorden er gitt formål erverv med bestemmelser om bruk.
- I alternativ 4 er eksisterende sjøbuer, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de 3 eksisterende næringsområdene gitt arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus/rorbu.*"
- I alternativene 2,3 og 4 forutsettes det at endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.

Begrunnelsen for høringsforslagene 1-3 framgår av planbeskrivelse med konsekvensvurdering, se trykt vedlegg. Til grunn for forslagene foreligger det flere faglige delutredninger. Vedlagt planbeskrivelse og delutredningene er de samme som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Eventuelle endringer i disse foretas etter bystyrets behandling av planforslaget. Alternativ 4 er en formalisering av innspill til formannskapets 1.gangsbehandling av planen fra den lokale samarbeidsgruppa. Samarbeidsgruppa består av en representant fra hver av vellingene på Flekkerøya.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.07-10.11.2007. Det er innkommet 134 uttalelser til planen. Innholdet i høringsuttalelsene er oppsummert og vurdert temavis i saken. Oppsummering av hver enkelt høringsuttalelse med administrasjonens kommentarer følger som trykt vedlegg.

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til alternativene 2,3 og 4 og har en del faglige råd knyttet til alternativ 1, bl.a at reguleringsplanen for Kjeldevika tas opp til revisjon. Videre har fylkesmannen en del juridiske merknader til de 4 planalternativene. Fylkesmannen begrunner innsigelsene med at alternativene 2,3 og 4 inneholder løsninger som ikke er i samsvar med nasjonal politikk og, som dersom de vedtas, kan skape presedens både i Vest-Agder og øvrige deler av landet. Videre uttaler fylkesmannen at dersom kommunen ønsker slik løsning bør saken, uten forutgående meklings, oversendes Miljøverndepartementet for sluttbehandling og for prinsipiell avklaring av de spørsmålene disse alternativene reiser.

Fylkeskommunen, har fremmet innsigelse til alternativ 4. I NSK-utvalgets vedtak framgår det bl.a at det er riktig at det legges opp til å gjenvinne områder for allmennheten som for eksempel Kjeldevika, Tomasodde og Torsteinsodden og at fylkeskommunen frarår de endringer om småbåthavner som er foreslått i Lindebøkilen.

Fiskeridirektoratet foreslår utsatt behandling av småbåthavner i påvente av Havforskningsinstituttets kartlegging av biologisk mangfold i sjø. Administrasjonen har i ettertid fått tilbakemelding fra Havforskningsinstituttet om rike forekomst av ålegras i Alsvika.

Den lokale samarbeidsgruppa støtter alternativ 4 med en del endringer. Gruppa foreslår at planalternativ 4 gjennomgås og kontrolleres slik at alle eksisterende bygg godkjent til overnatting gis formål fritidsbebyggelse, at bevaringsverdige bygg sjekkes, at det ikke ligger eksisterende eller godkjente bygg og brygger i LNF og at kyststien ikke går gjennom private hager. Reguleringsplanavgrensning foreslås justert og næringsområdene fra den opprinnelige Flekkerøyplanen (Lindebø, Fladen, Holta og Brattestø) foreslås tatt ut av planen. Gruppa har også forslag til endring av bestemmelsene herunder foreslås BYA for rorbuer 35 m² grunnflate og brygger under 8 meter unntas fra plankravet. Også Flekkerøy næringssekskap foreslår at næringsområdene blir tatt ut i påvente av en pågående utredning fra Agderforskning.

Storparten av private uttalelser går inn for alt 4, men ønsker i tillegg at foreslåtte LNF-områder endres til byggeområder. En del ønsker å beholde Flekkerøyplanen som den er. Mange sjøbueiere uttaler at den eksisterende bruken er i samsvar med tradisjon og muntlige tillatelser fra plan- og bygningsetaten. Enkelte har uttalt at de vil gå til sak mot kommunen dersom bygningene kreves tilbakeført.

Planforslag med bestemmelser som fremmes bygger på høringsalternativ 1, der eksisterende bygg er gitt arealformål i samsvar med gitte tillatelser, men med endringer som imøtekommer høringsuttalelsene og den lokale samarbeidsgruppa, helt eller delvis, på flere områder. Endringene kan oppsummeres slik:

- Planområdet er justert.
- Eksisterende reguleringsplaner er med få unntak innarbeidet i plankartet. Unntakene er ubebygde kolle i Døsset og regulerte sjøbuer på kommunal grunn i Alsvika. Ny kommunedelplan går foran eldre planer der det er motstrid og der eksisterende reguleringsplaner er mangelfulle m.h.t størrelser mv.
- Eksisterende sjøbuer, som i høringsalternativet var lagt som LNF-område, er endret til *"annet byggeområde – bod/lager,"* avgrenset i vegglivet. Unntaket er en eksisterende bygning i teknisk dårlig stand ytterst i Kjærskilen og sjøbu i Målen der formålet er avklart i reguleringsplan for Skålevik-Steghei. Sjøbua ligger i regulert til friareal.
- Utvidelse av Alsvika båthavn mot sør er tatt ut pga biologisk mangfold i sjø.
- Det er gjort en ekstra sjekk mht eksisterende bygg godkjent til fritidsbebyggelse og enkelte bevaringsverdige bygg er revurdert.
- Avgrensning av retningsgivende reguleringsplanområder er justert.
- Bestemmelsene er justert bl.a med bakgrunn i juridiske merknader fra fylkesmannen. En brygge mindre enn 8 meter pr. bebygd eiendom foreslås unntatt fra plankravet.

- Kyststitraseden er endret på 12 steder for å imøtekomme innspill samt gi bedre terrengtilpasninger og bedre gi tilgang til attraksjoner. I tillegg er det foretatt korreksjon fra signaturen eksisterende til fremtidig for å gjenspeile hvor det foreligger avtale og hvor det ikke foreligger avtale.

Prosjektgruppa med unntak av Flekkerøy vel sin representant er enig i de foreslåtte endringene. Flekkerøy vel sin representant foreslår endringer i samsvar med den lokale samarbeidsgruppas høringsuttalelse av 12.11.07.

Planforslaget som fremmes, datert 18.04.08, omfatter arealer som i Flekkerøyplanen av 1995 er avsatt til "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" og tre mindre næringsområder i Mæbøsfjorden med tilgrensede sjøarealer. Byggeområder for "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" er inndelt i byggeområde, byggeområde-friområde og LNF-område.

- Eksisterende bygninger er gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk.
- Eksisterende bygninger som ligger spredt er lagt ut som byggeområde, avgrenset i vegglivet.
- Ubebygde arealer, arealer der eksisterende brygger ligger sprett og 2 eksisterende bygninger er lagt ut som LNF-område inndelt i 2 kategorier med og uten retningslinjer.
- Viktige grøntområder, herunder eksisterende sjøbu på Tomasodde, er avsatt til byggeområde-friområde.
- Planen inneholder også bevaringsverdige bygg, traseer for kyststi både innenfor og utenfor planområdet og retningsgivende avgrensing av reguleringsplanområder, småbåthavner og arealformål i sjø.
- De tre næringsområdene i Mæbøsfjorden avsatt til erverv/ erverv-lager.

Konsekvenser av planforslaget framgår av planbeskrivelsen og saksutredningen. Arealformål på eksisterende bygg i samsvar med godkjent bruk innebærer at bygninger som er bygd i strid med byggetillatelser må tilbakeføres og bruken som fritidsbolig må opphøre. Arbeidet vil kreve betydelige ressurser administrativt og økonomisk. Også bruksendringene vil kreve betydelige ressurser til regulering og behandling av søknader om bruksendring.

Dersom det gjøres endringer i planen i forhold til det som har vært ute til offentlig ettersyn, må det gjennomføres ny høring/begrenset høring. Fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelse til planen innebærer at planen ikke kan egengodkjennes. Dersom bystyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene sendes planen til Miljøverndepartementet som avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Miljøverndepartementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. (pbl §20-5, 5. avsnitt) Administrasjonen har med bakgrunn i innsigelsene hatt dialog med fylkesmannen og fylkeskommunen. Fylkesmannen har signalisert at de vil kunne imøtekomme de foretatte endringene med unntak av

- 1) endring av formål for eksisterende bygg i LNF
- 2) unntak fra plankravet for brygger

Fylkesmannen er imidlertid innstilt på å møte kommunen for å mekle på disse punktene dersom politikerne går for alt. 1.

Fylkeskommunens administrasjon viser til at NSK- utvalget har fremma innsigelse til alternativ 4. Administrasjonen kan ikke forskuttere hvordan politikerne vil forholde seg til endringer som er i strid med alternativene 1-3, bl.a endring av spredtliggende bygg fra LNF til byggeområder. Tekniske justeringer bør være kurant.

Bystyret vedtok i sak 51/05, pkt 2 av 27.04.2005 at kommunen kan bidra økonomisk til gjennomføring av reguleringsplaner som skal ta detaljert stilling til arealbruken. Dette tas det stilling til ved behandling av kommunedelplanen. Rådmannen anbefaler at det tas stilling til eventuelt økonomisk bidrag ved behandling av Handlingsprogrammet 2009 – 2012.

Byutviklingsstyret har status som politisk referansegruppe i planarbeidet. Byutviklingsstyrets uttalelse legges ved saken/ettersendes til formannskapet.

Rådmannen anbefaler

Forslag til vedtak:

1. Bystyret godkjenner kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen med kart og bestemmelser sist datert 18.04.08
2. Planen kan, med bakgrunn i innsigelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen, ikke egengodkjennes.
3. Planbeskrivelse datert sist 2.7.2007 oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak. Rettingene godkjennes endelig av formannskapet.
4. Bystyret tar stilling til eventuelt økonomisk bidrag til regulering ved behandling av Hp 2009 - 2012 .

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Oppsummering av høringsuttalelser til planen med administrasjonens kommentarer.
3. Plankart og bestemmelser datert 18.04.08.
4. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart og bestemmelser, høringsutgave datert 2.7.2007.

Uttrykte vedlegg,

(vedlegg 3,4 og 5 ligger også som trykt vedlegg til f.sak 51/07 under politisk@gnda)

1. Formannskapssak 51/07, 20.06.2007, Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen. (1.gangsbehandling)
2. Innkomne høringsuttalelser
3. Delutredninger, samlehefte:
 - Eksisterende forhold – beskrivelse av reguleringsstatus og bebyggelse
 - Kulturmiljø og bevaringsinteresser
 - Arkeologiske registreinger
 - Kulturminner i sjø
 - Biologisk mangfold
 - Friluftsliv
 - Næringsvirksomhet og sysselsetting
 - Miljøkonsekvenser med risiko- og sårbarhetsanalyse
 - Flekkerøykanalen – forenklede strømberegninger
 - Båtplasser og allment tilgjengelige utsettingsplasser for båter
 - Brev fra Helge Tofte, Tofte & Co Advokatfirma DA
4. Landskapsanalyse
5. Øya rundt, unge rådgivere, Rita Galteland, Grønn barneby
6. Innspill/høringsuttalelser til planprogrammet
7. Fastsett planprogram datert 15.11.2006,
8. Formannskapssak 61/06 om kanal mellom Lindebøkilen og Mæbøsfjorden
9. Flekkerøyplanen av 22.02.1995
10. Bystyresak 51/05 av 27.04.2005 og sak 138/05 av 21.09.05
11. Brukshus ved sjøen - notat fra byantikvaren datert 01.04.2008
12. Brev av 18.06.2007 og notat av 7.06.2007 fra advokatfirmaet Hjort til Flekkerøy vel
13. Kommentarer vedrørende endringer av fremtidige reguleringsgrenser 17.04.08

BAKGRUNN FOR SAKEN

Premisser og rammer

Bystyret vedtok i møte 27.04.05 at deler av Flekkerøyplanen, arealer avsatt til "byggeområde - sjøretta virksomhet, sjøboder/brygger" skal revideres. For å få en helhet i planområdet ble 3 mindre næringsområder i Mæbøsfjorden, som ligger mellom områdene for sjørettet virksomhet, tatt med i planområdet. Formannskapet vedtok i møte 21.06.06 at kommunedelplanarbeidet skulle utvides til også å omfatte vurderinger knyttet til eventuell regulering av kanal mellom Lindebøkilen og Mæbøsfjorden. Planalternativ med kanal ble tatt ut av planforslagene ved formannskapets 1.gangsbehandling av planen.

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning. Utredningsomfanget framgår av planprogram fastsatt av bystyret 15.11.2006. I planprogrammet framgår det at 3 alternativ for eksisterende bygninger skulle vurderes. For samtlige alternativ gjelder at hensyn til bevaringsverdige bygninger, bevaring av viktige grøntområder og hensynet til allmennhetens interesser og inklusiv ferdselsmulighetene skulle vurderes. Utredningsplikten fastsatt i planprogrammet anses som oppfylt.

Organisering

Planarbeidet har vært prosjektorganisert med prosjektgruppe bestående av representanter fra byutviklingsenheten (nå teknisk direktørs plan- og utredningsstab), plan- og bygningsetaten, parkvesenet og miljøvernheten. Flekkerøy vel har, fra desember 2006, hatt en representant i prosjektgruppa. Styringsgruppe har vært teknisk sektors styringsgruppe. Det har vært referansepersoner fra kommunale og regionale etater, samt berørte og organisasjoner. For å sikre lokal deltakelse i planarbeidet er det opprettet en lokal samarbeidsgruppe bestående av 8 representanter fra velforeninger på øya. I en del prosjektgruppemøter har en av de andre medlemmene i samarbeidsgruppa møtt for vellets representant.

Prosess

Melding om oppstart av planarbeidet med offentlig ettersyn av planprogrammet er varslet i Fædrelandsvennen og Flekkerøyposten. Brev med varsel om oppstart offentlig myndigheter og lokale velforeninger. Planens dokumenter er lagt ut på kommunens nettside og på butikken og biblioteket på Flekkerøya. Det ble avholdt oppstartsmøte på Flekkerøya 23.05.2006.

Ved utarbeidelse av høringsforslagene til planen ble det avholdt 5 møter mellom prosjektgruppa og den lokale samarbeidsgruppa.

Høringsforslaget med konsekvensutredning er beskrevet i planbeskrivelsen. For en del temaer er det, i tillegg til det som framgår av planbeskrivelsen, utarbeidet egne fagutredninger. Enkelte av delutredningene er utarbeidet av eksterne fagmiljøer. Ved utarbeidelse av delutredninger ble kommunale og regionale referansepersoner, samt representanter fra Fiskarlaget sør og Flekkerøy næringsselskap kontaktet. Direktoratet for naturforvaltning gav som en del av statens strandsonesatsing økonomisk bistand til advokathjelp. Advokat Helge Tofte fra Tofte & Co Advokatfirma DA bidro med avklaringer vedrørende godkjent bruk av eksisterende bygninger, allmennferdsel med mer, jf notat i hefte, uttrykt vedlegg.

Forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen ble behandlet i formannskapet 20.06.2007. Formannskapet fattet slikt vedtak:

1. *Formannskapet godkjenner at forslag til kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen legges ut til offentlig ettersyn.*

2. *Plankart og bestemmelser legges ut i 3 alternativ, datert 07.06.07. Alle tre alternativene legges ut uten kanal mellom Mæbøfjorden og Lindebøkilen. (11/2) På plankartet, alle 3 planalternativene, påføres betegnelsen SH (småbåthavn/gjestebrøy) på offentlig del av Skålevik brygge i Skibbusundet. Sjøarealet utenfor gis arealformål "Annet formål- Småbåthavn/gjestebrøy (sjø/land)". (Enst.)*
3. *Planbeskrivelsen endres slik det fremgår av rådmannens notat av 07.06.07. (Enst.)*
4. *Formannskapet ber om at det utarbeides et nytt alternativ 4 der innspill fra Samarbeidsgruppa innarbeides. (12/1)*

Plandokumentene ble justert og et nytt 4 alternativ utarbeidet i samsvar med formannskapets vedtak før planen ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn. I høringsperioden har det vært avholdt folkemøte på Flekkerøya, 30.10.2007 og prosjektgruppa var til stede på Flekkerøy bibliotek 31.10.2007 for å svare på spørsmål. Videre har representanter fra prosjektgruppa deltatt på møte i regi av Flekkerøy vel sammen med fylkesmannen.

Etter høring er det avholdt 4 møter i prosjektgruppa og det har vært avholdt møter med fylkesmannen og fylkeskommunen om forståelsen av deres høringsuttalelser og innsigelser. Prosjektleder har holdt orientering om resultater av høringen for styringsgruppa, formannskapet og byutviklingsstyret.

Bygge og deleforbud og planer under arbeid

Bystyret vedtok ved behandling av sak om strandsonen i Kristiansand 27.04.2005 at det nedlegges bygge- og deleforbud mens kommunedelplanarbeidet gjennomføres. Bygge- og deleforbudet ble vedtatt i byutviklingsstyret 18.01.07. Forbudet gjelder 2 år til 18.01.09. Formannskapet vedtok i møte 08.11.06 at arbeidet med reguleringsplaner i og i tilknytning til området som er omfatta av revisjon av kommunedelplan for Flekkerøy bør stilles i bero til kommunedelplanen er ferdigbehandlet.

Høringsforslagene

Beskrivelse av og begrunnelsen for høringsforslagene 1-3 framgår av planbeskrivelse med konsekvensvurdering, se trykt vedlegg. Til grunn for disse planforslagene foreligger det flere faglige delutredninger. Planalternativ 1 er mest i tråd med kommunens retningslinjer for boder og lager ved sjøen, kommuneplanens bestemmelser for strandsonen, og gjeldende nasjonal politikk for strandsonen. Planalternativ 2 og 3 er en oppfølging av bystyrets vedtak av 27.04.05, sak 51/05 om "Kystsonen i Kristiansand - revisjon av arealbruken og retningslinjer for sjøbuer", punkt 6 om bruksendring. Planalternativ 4 er en formalisering av innspill fra den lokale samarbeidsgruppa, som består av representanter fra vellene på øya, lagt fram og drøfta i formannskapssaken. Også dette alternativet er en oppfølging av punkt 6 i nevnte bystyresak.

Innholdet i de 4 høringsalternativene kan kort oppsummeres slik:

Alternativene 1-3 er like med unntak av arealformål for sjøbuområdene.

- I **alternativ 1** er sjøbuområdene er gitt betegnelsen "annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus."
- I **alternativ 2** er sjøbuområdene gitt arealformål "annet byggeområde - bod/lager og fritidsbebyggelse" med forutsetninger om at endelig arealformål skal fastsettes ved regulering. Alternativ 2 inneholder forøvrig to feil. Ett eksisterende bygg på eiendommen 2/611, Geiderøyskjærane er gitt betegnelsen "erverv-lage"r. Denne bygningen er godkjent som sjøbu, ikke næringsbebyggelse. Et mindre areal på

eiendommen 2/147 i Paulen er gitt betegnelsen "*annet byggeområde*" i alternativ 2 og LNF-område i alternativene 1 og 3.

- I **alternativ 3** er sjøbuområdene gitt arealformål "*fritidsbebyggelse*". Også her forutsettes det regulering før bruksendring.

I alle tre planalternativene er bygninger godkjent for næringsvirksomhet gitt arealformål, "*erverv*" (bygninger for turisme) og "*erverv-lager*" (fiskeri). Bygninger med bevaringsverdi er anbefalt regulert som "*spesialområde bevaring*". LNF-områdene omfatter ubebygde arealer og områder med eksisterende bygninger som ligger spredt. En bygning i et ellers lite berørt LNF-område i Kjærskilen, som er i dårlig teknisk stand, er anbefalt ikke gjenoppbygd. Et sted, Tommasodde, er eksisterende bygning lagt ut som friområde med anbefaling om tilbakeføring som badeplass. I plankartet er det også lagt inn trasé for kyststi i og utenfor planområdet. I bestemmelsene er eksisterende reguleringsplaner foreslått å gjelde parallelt med kommunedelplanen der planene ikke er i strid med hverandre. Reguleringsplan for Kjelvevika er anbefalt miljørevidert.

Planalternativ 4 - Hovedforskjellen mellom alternativ 4 og de øvrige alternativene er antall byggeområder, arealformål på eksisterende næringsområder, trasé for kyststi – hovedturveg, antall gjestebrygge/småbåthavner, avgrensing av framtidige reguleringsplanområder og bestemmelsene. I alternativ 4 er eksisterende sjøbuer, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de 3 eksisterende næringsområdene er gitt arealformål "*annet byggeområde – bod, lager, naust, båthus/rorbu*". Endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.

Planbeskrivelsen - høringsforslag

Høringsutgaven av planbeskrivelsen inneholder bakgrunn for planarbeidet, beskrivelse av forhistorie og dagens situasjon og overordna føringer gitt ved nasjonal politikk, fylkesplan og kommunale planer. Kapittel 5 inneholder en oppsummering av fagutredningene. I kapittel 6 beskrives konsekvenser av eksisterende bygg i LNF-område og ulike formål på eksisterende bygg i alternativene 1-3. Kapittel 7 inneholder en tematisk og geografisk beskrivelse av planforslagene 1-3. Konsekvenser av alternativ 4 framgår av drøftinger i saksutredning til 1.gangsbehandling av planen.

Endringer av planbeskrivelsen gjøres først etter endelig godkjenning av planen.

- Sammen draget og innholdsfortegnelse oppdateres
- Kapittel 5 justeres slik at beskrivelse av konsekvenser av kanal tas ut. Pkt 5.2 – kulturminner oppdateres
- Kapittel 7 – beskrivelse av planforslaget endres til beskrivelse av vedtatt plan (7.10 om kanal tas ut og 7.4- eksisterende bygninger, 7.5 - kulturminner, 7.8- næringsområder, 7.11- delområdene, 7.12- reguleringsplanområder og 7.13 - status for eksisterende reguleringsplaner, justeres.)
- Kapittel 8 om prosessen oppdateres
- Vedlagte plankart, bestemmelser og retningslinjer erstattes
- For øvrig justeres beskrivelsen om nødvendig i h.h.t bystyrevedtaket

Delutredningene - høringsdokument

Til grunn for planforslaget ligger flere delutredninger. Dette er faglige utredninger utarbeidet som bakgrunn for planforslagene. Delutredningene rettes opp der det foreligger faktiske feil. Eventuelle endringene vil bli gjort etter endelig godkjenning av planen.

HØRING - TEMATISK OG GEOGRAFISK OPPSUMMERING OG VURDERING

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 13.07-10.11.2007. Det kom inn 134 uttalelser. Enkelte uttalelser er gitt på vegne av flere og enkelte har valgt å sende inn flere uttalelser. Oppsummering av høringsuttalelsene med administrasjonens kommentarer følger som trykt vedlegg. Hovedinnholdet er gjengitt i sammendraget.

Nedenfor følger en tematisk og geografisk oppsummering av høringsuttalelsene og administrasjonens drøfting av de ulike temaene. Der konkrete områder blir omtalt er oppsummering og vurderinger organisert slik at områdene i nord med Rislevika, Åshavn, Kjelddevika omtales først, deretter fortsettes det rundt øya i retning Kjærskilen, Lindebøkilen, Paulen, Mæbøsfjorden, Stølsvika og Grunnevollkilen. Dette er samme inndeling som er benyttet i planbeskrivelsen og delutredningene.

Avgrensing av planområdet

Samarbeidsgruppa, Flekkerøy næringssselskap m.fl ber om at næringsområdene fra den opprinnelige Flekkerøyplanen (Brattestø, Fladen, Holta og Lindebø i Mæbøsfjorden) tas ut av planen.

Enkelte grunneiere og naboer stiller spørsmål ved avgrensing av planområdet.

Vurdering

Næringsområdene Brattestø, Fladen og Holta og ble tatt med i planområdet fordi disse ligger inneklemt mellom byggeområde for sjøretta virksomhet. Konsekvensen av å ta disse ut av planen er at gjeldende Flekkerøyplan fortsatt vil gjelde, dvs at de opprettholdes som næringsområder. Næringsområdet ved Lindebø og tilgrensende boligområde ble lagt inn i planforslaget som følge av spørsmålet om kanal. Kanalen ble skrinlagt av formannskapet ved 1.gangsbehandling av saken. Teknisk direktør foreslår derfor at arealene som ble tillagt planområdet som følge av kanalspørsmålet, inklusiv næringsområdet på Lindebø, tas ut.

Utgangspunkt for planrevisjonen er byggeområde for sjøretta virksomhet. Eksisterende sjøbuer som ligger i Flekkerøyplanens LNF-område eller innenfor byggeområde bolig/fritidsbebyggelse er ikke med i planområdet. Teknisk direktør kan ikke se at det er grunnlag for å utvide planområdet. Dette ville i tilfelle innebære ny høring.

Prosjektgruppa er også blitt oppmerksom på at deler av LNF-område i Skylleviga ved en inkurie er blitt med i planforslaget som ble fremmet til 1.gangsbehandling. Dette er nå rettet opp ved at det er tatt ut av planen.

Bruksendring av eksisterende bygninger – formål på byggeområder

Svært mange av høringsuttalelsene berører bruk av eksisterende sjøbuer. Fylkesmannen har fremmet innsigelse til alle de 3 alternativene som åpner for bruksendring av sjøbuene, dvs. alternativ 2,3 og 4 med begrunnelse at dette kan medføre 400 nye hytter i standsonen, at fritidsboliger privatiserer nærområdene i langt større grad enn bod/naust og at dette vil få negative konsekvenser for allmennhetens friluftsinnteresser og barn og unges tilgjengelighet til strandsonen. Fylkesmannens juridiske avdeling bemerker at begrepsbruken i bestemmelsen om rorbuer mv i alternativ 4 ikke i samsvar med vanlig begrepsbruk i plan- og bygningsretten, ettersom det i bestemmelsen legges til grunn at en rorbu er en fritidsbolig.

Fylkeskommunen, NSK-utvalget har fremmet innsigelse til alternativ 4.

Den lokale samarbeidsgruppa støtter alternativ 4 fordi planen åpner for bruksendring gjennom regulering til sesongmessig opphold. De vektlegger at "skibbuene" i dette alternativet defineres som rorbuer ikke fritidsbolig. Samarbeidsgruppas begrunnelse for å

benytte rorbu som betegnelse er at den åpner for sesongmessig opphold samtidig som "den belastede fritidsboligen holdes borte fra skibbumiljøet." Videre vektlegges det at dette alternativet åpner for å ivareta og videreutvikle skibbumiljøet på lik linje med rorbumiljøene i Lofoten. Det vektlegges også at mulighet for bruksendring vil være avgjørende for å få innregulert kyststi. Gruppa uttaler at flere bygg ikke er markert som "fritidsbebyggelse" selv om eier hevder å ha tillatelse til nettopp det og mener at tillatelsene må gjennomgå bedre og eventuelle feil må rettes opp.

Advokat Frode A. Innjord i Advokatfirmaet Hjort DA har i brev til Flekkerøy vel uttalt at ny revidert plan har rettsvirkning fremover i tid. For skibbuer som lovlig er oppført og tatt i bruk til kombinert formål, som han forstår det er tradisjon for på Flekkerøya, betyr det at bruken vil kunne fortsette som før uavhengig av senere vedtatte kommunedelplaner eller reguleringsplanen. Innjord har i sitt brev lagt til grunn uttalelse fra personer som var involvert i arbeidet med Flekkerøyplanen av 1995 at hensikten med arealbrukskategorien "*byggeområder- sjøretta virksomhet (skibbuer/brygger)*", var å legge opp til en videreføring av det tradisjonelle skibbumiljøet på Flekkerøy, hvor bygningene har en kombinert funksjon i likhet med rorbueene i Nord-Norge. Advokaten har også uttalt at det ikke er noe i veien for at kommuneplanens arealdel eller senere reguleringsplaner angir "skibbuer" som spesialtilpasset kategori under byggeområder, og supplerer dette med bestemmelser for å sikre en utnyttelse i tråd med det som har vært den tradisjonelle bruken av skibbuer på Flekkerøya.

Flekkerøy næringsselskap går inn for alternativ 4 fordi det muliggjør næring/turisme ved bruk og utleie av skibbuer.

Flere eiere av sjøbuer uttaler at den etablerte bruken av sjøbuene til rekreasjon/overnatting er videreføring av lokal tradisjon og at kommunen ved byggesaksbehandling har gitt signaler om at slik bruk er greit og at innredede sjøbuer er gitt ferdigattest. Flere påpeker at de betaler kommunale avgifter og eiendomsskatt for sjøbua som fritidsbolig. En sjøbueier uttaler at han er uenig i å endre bygningenes navn til rorbuer fordi det er en bygningstype i Nord-Norge. Andre uttaler at skibbu har mer tilfelles med en rorbu enn en sjøbu. Noen uttaler at de er uenig i krav om regulering for bruksendring og at de som ønsker det bør få tillatelse til å bruke sjøbuene til overnatting uten regulering, men ved skriftlig redegjørelse for parkering, vann, kloakk, brann og byggeteknikk. Aksjonsgruppa for Flekkerøyplanen uttaler at begrepet sjøretta virksomhet i Flekkerøyplanen ble brukt for at det skulle være dekkende for både nærings-, hobby- og fritidsaktiviteter. Et fåtall uttaler at eksisterende bygninger innenfor byggeområdene, ikke er gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk.

Et fåtall private uttalelser er kritisk til bruksendring, at det lønner seg å ta seg til rette. Andre opplever det urettferdig at planforslagene legger begrensinger på enkelte eiendommer for at andre skal få utvida rettigheter gjennom bruksendring.

Eiere med bevaringsverdige bygg er uenig i begrensinger på bruksendring av bygningene. Det foreligger også uttalelser som går i mot krav om rasutredning og maks høyde over havet for at bygninger skal kunne søkes bruksendret.

Vurdering

Eksisterende bygg er i alternativ 1 gitt formål i samsvar med godkjent bruk. Dette er en oppfølging av bystyrets vedtak av 27.04.2005 og senere vedtatte kommuneplanbestemmelser og retningslinjer for strandsonen som definerer sjøbuer som bod/lager. Alternativene 2, 3 og 4 som alle åpner for bruksendring er en oppfølging av pkt 6 i det samme bystyrevedtaket. Med bakgrunn i fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser kan planalternativene 2,3, og 4 ikke egengodkjennes.

Teknisk direktør er enig med Flekkerøy vel sin advokat i at planer ikke har tilbakevirkende kraft og at godkjente bygge- og brukstillatelser fortsatt er gyldige etter at planen er vedtatt.

Uenigheten mellom Kristiansand kommune og mange sjøbueier går på om den etablerte bruken er i samsvar med gitte byggetillatelser. Det vises til at bystyret flere ganger (1992, 1999 og 2005) har behandlet saker som omhandler retningslinjer for bruken av sjøbuer og definert sjøbuer som bygninger for lagring av utstyr mv. Over halvparten av sjøbuene på Flekkerøya er bygd etter 1995, dvs i etterkant av bystyrets behandling av retningslinjene. Byggeområde for sjørettet virksomhet er en videreføring av generalplanen fra 1969 der disse områdene er var avsatt til industriareal som kunne nyttes til båtplasser, båthus, fiskemottak, fiskeforedling mv, men ikke hyttebygging med egen strandlinje. I saksframstillingen til bystyrets behandling av Flekkerøypånen av 1995, plan- og bygningssjefens kommentar til varslet innsigelse fra fylkesmannens miljøvernabdeling, framgår det at strandarealene er endret fra sjørettet næring til sjørettet virksomhet, med formål oppførsel av bygg som er tilknyttet sjørettet virksomhet. Det framgår ikke i bystyresaken eller planbeskrivelsen til Flekkerøypånen at hensikten med byggeområde for sjøretta virksomhet var å gi bygningene en kombinert funksjon. For å imøtekomme en mulig innsigelse ble det derimot tatt inn i retningslinjene et punkt om at allmenn tilgjengelighet og behovet for friområder/badeplasser skal ivaretas i disse områdene. Dette innebar med andre ord en betoning av de allmenne friluftinteressene.

Byantikvaren har utarbeidet et notat der han drøfter begrepene rorbu og sjøbu, jf uttrykt vedlegg. "Rorbu" er knyttet til fiskevær og sesongfiske i Nord-Norge. Bygningene er primært bygd for overnatting til bruk for fiskerne i fiskesesongen. Ei sjøbu er ei bu som primært er satt opp for å lagre fiskeredskaper. Vanligvis er det også et lite "verksted" hvor fiskerne har bygget og vedlikeholdt redskapene. Buenes størrelse har variert med hva slags fiske som har vært drevet, men de som drev med drivgarnsfiske og/eller notfiske hadde behov for stor lagringsplass (bomullsredskapene kunne ikke lagres ute). I den grad disse garn- og notlagene benyttet seg av innleid mannskap utenfra (dvs. fra innlandet) var det ikke uvanlig at disse overnattet på "sjøbuloftet" under landligge.

Advokat Helge Tofte har, i sitt brev om byggverk i strandsonen på Flekkerøya, uttalt at den alminnelige forståelse av ordene sjøbu/sjøbod/skibbu er et byggverk hvor man oppbevarer båter, fiskeredskaper og annet utstyr som er knyttet til bruken av båten enten i næringsssammenheng eller i fritidssammenheng, men som ikke er innredet for opphold eller overnatting.

Administrasjonen har gått gjennom de konkrete byggesakene på nytt. 5 uregulerte bygninger som er godkjent som fritidsbolig ved byggesaksbehandling er endre fra bod/lager i høringsalternativ 1 til fritidsbebyggelse i planforslaget som fremmes. Bygninger regulert til sjøbod i Døsset eller næringsformål på Kårholmen er ikke endret.

Reguleringsplanen for Mæbø brygge, 03.09.97 åpner for kombinert bruk mv uten at alle bygningene er godkjent for slik bruk ved byggesaksbehandling. Administrasjonen var ved utarbeidelse av planforslag 1 i tvil om reguleringsplanen eller byggesaksbehandlingen skulle legges til grunn, men valgte godkjent bruk i h.h.t byggesaksbehandling. Advokat Tofte har i sitt brev lagt til grunn at reguleringsplanen åpner for bruk av bygningen som hytte. Gjeldende reguleringsplan gir rammeføringer som åpner for bruksendring her. Teknisk direktør foreslår derfor at området der det i reguleringsplanen åpner for fritidsopphold endres til byggeområde – fritidsbebyggelse. Det forutsettes at reguleringsplanens krav om parkering og plan- og bygningsslovens krav tilfredsstilles før eksisterende bygg bruksendres til fritidsboliger.

Reguleringsplan for Skålevik (Hundeholta) av 02.03.88 inneholder hytter og rorbuer. Ved byggesaksbehandling er regulerte rorbuer godkjent som sjøbuer. I planalternativ 1 er disse bygningene gitt formål bod/lager med begrunnelse at de bakenforliggende hyttene mister sine lager og brygger dersom rorbuerne endres til fritidsbebyggelse. Grunneierne er uenig i arealformål bod/lager og presiserer at de fremmet byggesøknad om rorbuer og vil ta dette opp spesielt med plan- og bygningsetaten. Advokat Tofte har i sitt brev lagt til grunn at reguleringsplanen åpner for bruk av bygningen som hytte. Plan- og bygg har gått gjennom

forarbeidet til reguleringsplanen og konkludert med at intensjonen i planen er at bygningene ikke skal benyttes som fritidsbolig, men formålet er sjøbod, jf vurdering under forhold til gjeldende reguleringsplaner. Vurderingen er påklaget.

Foreslåtte arealformål i samsvar med godkjent bruk innebærer ikke bruksendring. Teknisk direktør fastholder at retningslinjene bør inneholde krav om rassikring og minimum høyde over havet, dersom bystyret åpner for bruksendring. Det vises til plan- og bygningslovens §68 om byggegrunnens beskaffenhet. Risiko ved ras og skader som følge av springflo og økt havnivå vil være større for fritidsboliger/ rom for varig opphold enn for bod/lager.

Konklusjon

Teknisk direktør foreslår formål på eksisterende bygg som i alternativ 1, men med endringer slik at bygg som er godkjent for bruk til fritidsopphold i gjeldende reguleringsplan for Mæbø brygge endres til fritidsbebyggelse.

Størrelse og utforming av bygninger

Fylkesmannen uttaler at lager/bod med gesimshøyde 3 meter og takvinkel 33-45 grader selv om BRA er maks 15 m² vil kunne bli en forholdsvis høy bygning, med loftsrom som er brukbart til beboelse. For å ha tilstrekkelig styring med at sjøboder og andre boder ikke tas i bruk til fritidsbolig, bør kommunen ha bestemmelser som i større grad enn den foreslåtte sikrer at boden ikke egner seg til beboelse f.eks. kan maks gesimshøyde erstattes med maks mønehøyde og maks takvinkel settes til mindre enn 45 grader. Samarbeidsgruppa foreslår at BYA for rorbuer begrenses oppad til 35m².

Vurdering

Teknisk direktør er enig i fylkesmannens vurdering vedrørende gesimshøyde. Gesimshøyde var sentralt tema ved behandling av kommuneplanens bestemmelser om strandsonen. Også størrelse på bygningene var sentralt tema ved bystyrebehandlingen. BYA 35m² med gesimshøyde på 3 meter og takvinkel 45 gir bygg med målbart loft og bruksareal over 40m² ved flatt terreng og over 50 m² ved skrånende terreng, avhengig av terrenget. Dette er bygninger av en helt annen størrelse enn det som ligger i kommuneplanens bestemmelser og i høringsutkastet til denne revisjonen av Flekkerøyplanen. Endringen anbefales ikke.

For ikke å forlenge planprosessen med ny høring ønsker teknisk direktør ikke å ta opp spørsmålet om redusert gesimshøyde nå.

Bevaringsverdige bygninger og områder

Samarbeidsgruppa uttaler at enkelte bygg er markert som bevaringsverdige uten at eier skjønner hvorfor. Samarbeidsgruppa uttaler at disse må gjennomgås i samarbeid med eier og rettes opp hvis de er markert feil. Også enkelte grunneiere har tatt dette opp i uttalelsene sin. Bestemmelsene vurderes av flere grunneiere til å være for strenge siden bruksendring frarådes. Grunneier i Rislevika går imot at fradelt hustomt inngår i område med bevaringsverdi.

Vurdering

Alle eldre buer er, som redegjort for i planbeskrivelsen og fastsatt i planprogrammet, vurdert med tanke på vern. Retningslinjene er formulert tilsvarende som i reguleringsplaner med bevaringsformål og pleier erfaringsmessig fungere tilfredstillende.

Byantikvaren har med bakgrunn i høringsuttalelsene gått gjennom de bevaringsverdige bygningene på nytt. Tre buer (Mæbø, Skyllevika og Grunnevollkilen) gis endret status i planen først og fremst fordi de er yngre enn den grensen (1950-tallet) som er satt for hvor langt fram mot vår tid en skal vurdere bevaring. (Siste generasjon kystbønder virket til 1950-tallet)

Kommunens registreringer viser at antallet bevaringsverdige bygninger har blitt merkbart redusert de siste 30 år og av den grunn anbefales at de få buene som er tilbake forblir lagerbygninger. I tillegg til funksjon er det viktig at også konstruksjon og den enkle materialbruken bevares og sikres gjennom vanlig vedlikehold. Dersom de kan bygges om til hytter, får isolasjon og boinnredning, må det i tillegg antas at konstruksjonen blir ny. Dette har skjedd med mange av de 110 buene som ble registrert som gamle/bevaringsverdige i 1980.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger fradelt tomt innenfor området med bevaringsverdi i Rislevika. Muligheten for å bygge nytt i et område med bevaringsverdi blir vanligvis vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Kyststi

Rådet for funksjonshemmede uttaler at kyststien bør gis en universell utforming der det er topografisk mulig.

Den lokale samarbeidsgruppa uttaler at kyststitraseen i alternativ 1,2 og 3 har for høyt konfliktnivå da den i stor grad er lagt gjennom hager og over brygger hvor friluftsløven effektivt vil sette en stopper for gjennomføringen. Enkelte steder går stitraseen også i alternativ 4 gjennom hager eller over brygger, dette må rettes opp (gjelder f.eks trasé over Kjerringodden som må flyttes lenger ut og over heia og trasé mellom Hustofta og Holta hvor den ikke er lagt etter tidligere anbefaling). Stiforbindelse mangler innerst i Lindebøkilen mellom brygga og veien. Denne må tegnes inn.

Mange grunneiere uttaler at de er uenig i trase for kyststi. Flere uttaler at stien er lagt over innmark. Uttalelsene gjelder både traseer i og utenfor planområdet. (Risleviga, Kjeldeviktangen, Døsset, Torsteinsodde, Feshola, Kårholmen, Lindebø, Paulen, Skibbusundet, Hundeholta, Greivåsen-nord/vest, Skyllevikholmen.) Enkelte er positive til kyststi også over egne eiendommer..

Fylkesmannen foreslår at kyststien reguleres som friområde forbi de 2 hyttene mellom Tørbervigodden og friområdet i Skylevika.

Det er også innkommet uttalelse som tar opp det formelle i bruk av betegnelsen "hovedturvei – eksisterende og ny". En hovedturveg må oppfattes som et offentlig anlegg, eller et anlegg kommunen har rettigheter til. Det blir da sterkt misvisende å betegne interne stier og tråkk mellom hytter og hus på den måten. Store deler av det viste turvegnettet bør derfor betegnes som fremtidig - rødt. Alternativt bør benevnelsen endres til stier og tråkk.

Vurdering

Det er fastsatt som resultatmål i planprogrammet at planen skal sikre allmennhetens interesser og stiforbindelser. I kommuneplanens retningslinjer for friluftsområder og strandsonen heter det at kyststien innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres og opparbeides fortløpende og gjennomgående i kommunen. I vedtatte retningslinjer til gjeldende Flekkerøyplan heter det at allmenn tilgjengelighet og behovet for friområder/badeplasser skal ivaretas, og i bystyrets vedtak av 27.04.2005 pkt 6 om bruksendring av sjøbuer heter det at allmennhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen og at stiforbindelsen skal fremgå av vedtatt reguleringsplan eller i situasjonsplan vedlagt byggesøknad. I bestemmelser til alternativ 4, §3 D heter det at for eiere som ønsker bruksendring av eksisterende sjøbuer/skibbuer til rorbuer (fritidsbebyggelse) forutsettes det at bl.a stiforbindelse løses i tilhørende reguleringsplan.

I alternativ 4 er alternativ kyststitraseen på enkelte strekninger lagt lengre fra sjøen og den er lagt på ordinær kjørevei flere steder enn i alternativene 1-3. Det er avvik i trase for kyststien mellom alternativene 1,2 og 3 og alternativ 4 på følgende steder:

- Nord for Døsset på vestsiden av Kjærskilen
- Innerst i Kjærskilen ved Kilura
- Torsteinsodden, mindre avvik
- Mellom Naudetangen og Alsvika brygge
- Deler Paulen
- Skibbusundet v/tankanlegget
- Sellevika i Mæbøsfjorde
- Skyllevika

Teknisk direktør forstår bystyrets vedtak pkt 6 om bruksendring og stiforbindelse, slik at stiforbindelsen skal legges i sjøbuområdene. Ambisjonen for kyststi i Kristiansand er at denne skal legges nær sjøen. Traseen for kyststien på kommunedelplankartet vil være bindende for regulering. Traseen utenfor planområdet er kun retningsgivende. Valgte kysstitrase er uttrykk for en ambisjon om å sikre kyststi ved framtidig regulering og utbygging av områder. Traseer som etter dagens forhold berører private interesser og synes vanskelig å gjennomføre, vil kunne få stor betydning dersom eiendommer deles og områder fortettes. Ferdsel over det som i dag er innmark vil kunne bli realiseres når de gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan eller der det oppnås annen avtale med grunneier.

Retten til å ferdes over private brygger avhenger i sin alminnelighet av om bryggene ligger i innmark eller i utmark, uavhengig av planstaus. Advokat Tofte har i sitt notat til kommunen av 23.mai 2007 skrevet at den private sonen rundt sjøbod som ligger i utmark er strekt begrenset og at ferdsel like inntil sjøbod som ligger i utmark er tillatt. Det samme gjelder ferdsel på brygge som ligger mellom sjøboden og sjøen, da slik trafikk normalt ikke vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker. Fritidsbolig har normalt større privat sone enn sjøbu slik at allmenhetens ferdselsrettigheter begrenses ved bruksendring.

Advokat Frode A. Innjord har i tidligere nevnte brev til Flekkerøy vel uttalt at brygge i seg selv verken er innmark eller utmark, men vil kunne ligge i innmark eller utmark. Ferdselsretten må bedømmes etter den faktiske etablerte situasjon. En kommuneplan eller reguleringsplan vil i seg selv ikke gi allmennheten større rettigheter en det som følger av friluftsløven, med mindre planen eventuelt gjennomføres ved avtale eller ekspropriasjon overfor vedkommende grunneiere. Allmennhetens rett til ferdsels forbi eksisterende skibbuer som lovlig brukes til opphold i tråd med etablert bruk (anneksfunksjon), utvides ikke som følge av at området i ny kommunedelplan eventuelt legges ut til rent uthusområde. Teknisk direktør er ikke uenig i advokatens tolking av friluftsløven, men vil bemerke at det forutsettes at den etablerte bruken er lovlig.

Traseen på kyststien er endret på 12 steder for å imøtekomme innspill samt gi bedre terrengtilpasninger og bedre gi tilgang til attraksjoner. I tillegg er det foretatt korreksjon fra signaturen eksisterende til fremtidig for å gjenspeile hvor det foreligger avtale og hvor det ikke foreligger avtale. Dette i tråd med innspill fra flere parter. Hovedforskjellen mellom administrasjonens forslag og høringsalternativ 4 ligger i at administrasjonen foreslår en trase som ligger i tilknytning til strandsonen og som binder sammen attraktive bruksområder for allmennheten, samtidig som stien underveis gir opplevelser i strandsonen, med tanke på natur og kultur. Stien er vist som fremtidig der det pr i dag ikke foreligger avtale, selv om stien er opparbeidet og brukes med hjemmel i allemannsretten. Enkelte steder er fremtidig lagt over innmark. Her mener administrasjonen at det på sikt og eventuelt gjennom utbyggingsplaner er riktig å etablere stiforbindelser.

LNF-områder med og uten eksisterende bygg/brygger

Fylkesmannen og Fylkeskommunen, NSK-utvalget har fremmet innsigelse til alternativ 4. Dette alternativet skiller seg fra de øvrige bl.a fordi alle eksisterende buer og brygger er lagt i byggområder og at enkelte ubebygde arealer som ligger som LNF-område i alternativ 1-3 er lagt som byggeområder i alternativ 4.

Den lokale samarbeidsgruppa er uenig i at enkelte eksisterende brygger og buer er lagt i LNF-område. Dette skaper ikke mer grøntarealer og virker urimelig for grunneierne. Samarbeidsgruppa støtter alternativ 4 med enkelte endringer, bl.a fordi ingen eksisterende brygger og buer er lagt grønne i dette alternativet. Gruppa foreslår at LNF-områdene gjennomgås mht eksisterende og godkjente bygg og rettes opp dersom det er feil.

Storparten av grunneierne der hele eller deler av eiendommen er gitt arealformål LNF protesterer på dette. Dette gjelder både eiendommer med og uten eksisterende brygger og buer. Flere viser til at det er planer under arbeid i området og at de i deler av reguleringsarbeidet har vært villig til å avsette deler av arealene til grønne formål mot at de får bygge på andre. Grunneiere viser også til at de har avgitt arealer til skjærgårdspark, skoletomt, omsorgsboliger og veggrunn med mer, at gjeldende Flekkerøyplan har avsatt sjøbuområdene til byggeformål og at det er store tilgjengelige arealer på Flekkerøya. Enkelte viser også til tidligere jordskifter der strandsonen har vært forutsatt benyttet til sjøbuer og brygger.

Noen uttrykker i sine uttalelser at det oppleves urettferdig at de skal få begrensinger på sine eiendommer for at eiere av eksisterende sjøbuer skal få bruksendret sine. Flere påpeker at arealer foreslått som LNF-område er innmark med de begrensinger som følger av friluftsløven. Andre påpeker at arealene er små og lite tilgjengelig for allmennheten og at de legger begrensinger på eiernes utnyttelse uten tilsvarende gevinst for allmennheten.

Advokatfirmaet Simonsen v/ Robin Anker Jakobsen, skriver i uttalelser pva flere grunneiere der hele eller deler av eiendommen er foreslått som LNF-område at planforslaget innebærer *ekspropriasjonsrettslige* utslag som vil bli fulgt opp med krav om erstatning jf grunnloven §105.

Vurdering

LNF- område er i høringsalternativene 1-3 benyttet på ubebygde arealer, på områder der det kun er brygger, slipper mv og der eksisterende sjøbuer ligger spredt. Flere av arealene inneholder områdene av stor verdi for det biologiske mangfoldet. Formålet med slik arealdisponering er å sikre mot ytterligere nedbygging av strandsonen. Dette er en oppfølging av bystyrets vedtak av 25.04.2005 om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv, fastsatt planprogram for revisjonsarbeidet og nasjonal politikk for strandsonen.

Kommuneplaner og kommunedelplaner gir ingen hjemmel til ekspropriasjon eller rett til å kreve innløsning. Teknisk direktør kan derfor ikke se at grunnlovens §105 har relevans i denne saken. Som eksempel kan nevnes at bebygde eiendommer i store deler av Kristiansand, som Frikstad, Tveit og strandområdene langs Topdalsfjorden er avsatt som LNF-område i kommuneplanen. Også for Kystsoneplanen og gjeldende Flekkerøyplan har eksisterende bygg i LNF-område.

Teknisk direktør anbefaler at samarbeidsgruppa og grunneiernes syn delvis tas til følge. Med få unntak foreslås eksisterende bygg endret til byggeområde *"annet byggeområde – bod, lager"*, avgrenset i vegglivet. Eksisterende brygger, slipp mv foreslås ikke endret til byggeområde da dette vil kunne medføre ny bebyggelse på eller i bakkant av bryggene. Dette innebærer ikke at bryggene foreslås revet. Lovlig oppførte brygger vil fortsatt være lovlig, men det kreves dispensasjon dersom bryggene skal gjenoppbygges.

Arealene i Rislevika er ubebygde. Hele området er i alle 4 høringsforslagene lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" med bakgrunn i landskap- og kulturlandskapsverdier, friluftssoner og biologisk mangfold. Planformålet foreslås opprettholdt.

I Kjærskilen nord for Døsset og sør for Pålestø ligger eksisterende bygninger spredt. Her er flere til dels store brygger. Et mindre areal betegnet som "viktig lokalitet for biologisk mangfold" er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps/turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Hensikten med arealformålet er å sikre området mot ytterligere bygging og å sikre framføring av kyststi. Eksisterende bygninger endres til annet byggeområde – bod/lager, men avgrenset slik at det ikke åpnes for ny bebyggelse.

LNF-områdene innerst i Kjærskilen er små ubebygde gløtt mellom eksisterende bebyggelse som fortsatt bør beholdes ubebygd. Eksisterende bevaringsverdige bygg ved Skjevetreane endres til byggeområde med retningslinje om bevaringsverdi.

Torsteinsodden øst i Kjærskilen er et viktig ubebygd landskapselement som fortsatt bør forbli ubebygd. Den store bua, nord for Torsteinsodden, ytterst i Kjærskilen, foreslås ikke endra til byggeområde. Denne er i dårlig teknisk stand og bør ikke erstattes med nytt bygg.

Området mellom Naudetangen og Alsvik brygge (Feshola) er i alternativene 1-3 lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Dette er strandarealer til eksisterende boligeiendommer med enkeltstående brygger og buer i standsonen, som grunneierne mener er innmark. Strandområdene mellom bebyggelsen består av svaberg og mudderbukt av verdi for biologisk mangfold. Bygningene er bevaringsverdige. Eksisterende sjøbuer i LNF-område endres til byggeområde avgrenset i vegglivet. Området bør ikke bebygges ytterligere.

I Alsvika er nedre deler av regulerte boligtomter lagt som LNF-område. På dette arealet er det regulert støyskjerm. Det anbefales at planen endres slik at tomtene i sin helhet blir byggeområde som i gjeldende reguleringsplan. Eksisterende sjøbu i LNF-område endres til byggeområde.

Det vises til Innerst i Lindebøkilen, vest for Lindebø brygge er den ubebygde delen av strandsonen av eksisterende boligeiendom lagt ut som LNF-område i høringsalternativene 1-4. Grunneiernes ønske om å endre deler av området til byggeområde, fordi de ønsker å rehabilitere en gammel slipp i området, foreslås ikke tatt til følge. Dette er en viktig strekning mellom Lindebø brygge og regulerte stiforbindelser langs Lindebøkilens vestside. LNF-område foreslås opprettholdt. Eksisterende sjøbuer i LNF-område på Lindebøkilens østside endres til byggeområde.

Strandområdene ved Laksevika, som er byggeområde i gjeldende reguleringsplan for Paulen, er lagt som LNF-område i alle 4 høringsforslagene. Teknisk direktør foreslår, i samsvar med gjeldende reguleringsplaner, at strandområde nord for Laksevika endres til byggeområde.

Eksisterende sjøbu i Målen, øst for Skibbusundet, inngår i regulert friareal i reguleringsplan for Skålevik-Steghei, og gis ikke endret status til byggeområde.

I Selevik øst for Skjærgårdsheimen endres planen fra LNF-område til byggeområde slik at bygg under oppføring, i samsvar med byggetillatelser, avgrenses som byggeområde i vegglivet. Grunneiere går med bakgrunn i gitte byggetillatelser i området i mot at eiendommene er lagt ut som LNF-område.

Eksisterende brygge nord for Krabbodden er lagt ut som LNF-område i alle 4 alternativ. Området opprettholdes som LNF.

Protesterer fra grunneiere på at deler av arealet sør for Krabbodden er lagt ut som LNF-område tas ikke til følge. Dagens landskap opprettholdes.

Eksisterende sjøbu i LNF-område i ytre Skylleviga endres til byggeområde. Dagens landskap opprettholdes.

Friområder

Åshavn: Berge og Andås vel uttaler at, foreslått badestrand i "hesteskoen" i Åshavn har fysiske forhold som innebærer at den vil bli feid på havet ved første kuling. Badestranda innerst har dårlig vannutskifting og den lille private stranda ytterst på østsiden av Åshavn har begrenset adgang og benyttes ikke av andre enn grunneieren. Statens vegvesen uttaler at avgrensingen mellom friområde og snuplass ved "hesteskoen" må justeres i samsvar med eiendomsgrense for offentlig veg. Arealet nord for eksisterende sjøburekke er endret fra friområde i høringsalternativene 1-3 til LNF-område som i høringsalternativ 4.

Kjeldeviga: Grunneiere protesterer på at hele Kjeldeviga legges ut som friområde. Det vises til gjeldende reguleringsplan for området og at foreslått friområde også omfatter del av naboeiendom mot Kjeldeviktangen. Fylkesmannen og fylkeskommunen anbefaler at Kjeldevika i sin helhet blir friområde.

Kilen innerst i Kjærskilen: Grunneier og samarbeidgruppa støtter forslag der deler av foreslått friområde i Kilen innerst i Kjærskilen avsettes som byggeområde i samsvar med forslag til reguleringsplan og alternativ 4. Fylkesmannen og Fylkeskommunen har fremma innsigelse til alternativ 4.

Paulen: Grunneiere nordvest for Paulens Geiderøy som i gjeldende reguleringsplan er friluftsområde i gjeldende reguleringsplan er avsatt som friområde i alternativene 1-3. Grunneier ønsker primært at området gis arealformål byggeområde. Det protesteres på at friområde nord for den doble sjøhusbebyggelsen i Paulen foreslås som friområde - badeplass.

Brattestø, Mæbøsfjorden: Grunneier protesterer på at hele strandsonen på eiendommen gitt arealformål friområde i alternativ 1-3. Kan akseptere alternativ 4 under forutsetning av boliger i bakkant.

Tommasodde: Grunneier protesterer på at odden med sjøbua er foreslått som friområde, dette gjelder også alternativ 4 der kun hytta og brygga ikke er friområde. Viser til at bukta er avsatt til friområde i forslag til regulering.

Tørbervikodden, Mæbø: Grunneiere går i mot at fellesområde nord for Tørbervikodden, som benyttes til båtopplag, avsettes som friområde.

Grunnevollkilen: Fylkesmannen foreslår at hytta inntil friområdet i Hvalbukta i Grunnevollkilen inntas i friområdet.

Vurdering:

Teknisk direktør opprettholder arealformål i Åshavn i samsvar med høringsalternativene alternativene 1-4, dvs at "hesteskoen" avsettes som friområde, badeplass for større barn og ungdom med mer. Det foreslås mindre justeringer i avgrensing av friområde i samsvar med uttalelsen fra Statens vegvesen. Arealet sør for sjøbodrekka avsettes som LNF-område i samsvar med høringsalternativ 4.

Kjeldevika har kvaliteter som tilsier at realisering av gjeldende reguleringsplan med bygging av sjøbuer og brygger er uheldig. Teknisk direktør viser til at reguleringsplanen er relativt ny, fra 2002. For å sikre forutsigbarhet anbefales at kommunedelplanen endres i samsvar med reguleringsplan. Dvs at kommunedelplanen endres i samsvar med høringsalternativ 4. Ønske fra grunneier øst i området, nærmest Kjeldeviktangen, om å endre arealformål på eiendommen som ligger utenfor reguleringsplanområdet anbefales ikke.

Området Kilen innerst i Kjærskilen er verdifullt for biologisk mangfold og kulturminnevern og har stort potensial som badeområde. Teknisk direktør anbefaler arealformål som i høringsalternativene 1-3.

Teknisk direktør foreslår, i samsvar med gjeldende reguleringsplaner, at arealet nordvest for Paulens Geiderøy foreslås endret til friluftsområde som i høringsalternativ 4 og at friområde nord for den doble sjøburekka opprettholdes. Badesymbolene som er visst i delutredning friluftsliv viser at områdene har potensial for bading. Dette er en fagutredning. Det er plankartet som er førende for framtidig regulering og byggesaksbehandling.

Teknisk direktør foreslår at strandsonen på Brattestø i Mæbøsfjorden gis arealformål friområde som i høringsalternativene 1-3. Det er få områder med muligheter til å etablere badeplasser på nordsiden av Mæbøsfjorden. Teknisk direktør vil ikke forskutere resultatet av en reguleringsplan for arealene i bakkant. Dette er arealer som ligger utenfor denne revisjonen av Flekkerøyplanen.

Svabergene rundt sjøbua på Tommasodde er godt egna for bading for litt større barn og for ungdom. Eksisterende sjøbu innebærer begrensning i bruk av områdene og anbefales derfor innløst. Svabergene og stranda vil utgjøre et flott og viktig badeområde langs denne delen av Mæbøsfjorden. Flere av boligtomtene i bakkant har tilhørt samme eiendom som sjøbueiendommen. Teknisk direktør foreslår at Tommasodde i sin helhet gis arealformål friområde som i høringsalternativene 1-3.

Arealet nord for Tørbervikodden er i gjeldende reguleringsplan for Mæbø brygge regulert til friområde med båtopplag og bestemmelse om at arealet skal kunne benyttes av rettighetshavere til båtopplag. Sjøarealene er regulert til badeplass. Grunneiernes protester anbefales ikke tatt til følge. Arealformål byggeområde-friområde opprettholdes.

Innlemming av hytta i friområde i Grunnevollkilen er et nytt forhold som ikke er hørt og som vil kreve nytt offentlig ettersyn. Teknisk direktør anbefaler ikke slik løsning.

Næringsområder

Fylkesmannen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til alternativ 4 der næringsområder i alternativ 1-3 er avsatt som byggeområder - bod – lager - naust –båthus - brygge/ rorbu. Næringsarealene omtales ikke særskilt i uttalelsene.

Samarbeidsgruppa uttaler at viktigheten av å sikre og utvide næringsområdene ifht gjeldende plan er for dårlig dokumentert. Ber om at næringsområdene fra den opprinnelige Flekkerøyplanen (Lindebø, Fladen, Holta og Brattestø) tas ut av planen. Konklusjonen fra bestilt utredningsarbeid som Flekkerøy Næringssselskap og KNAS har bestilt fra Agderforskning bør legges til grunn ved framtidig regulering av de gjeldende områdene.

Også Flekkerøy næringssselskap ber om at næringsarealene tas ut av planrevisjonen og behandles særskilt senere. Er generelt skeptisk til at næringsarealer omgjøres til annet formål før grundigere gjennomgang er foretatt. Uttaler at tidligere fiskemottak i Holta og tankanlegg på Brattestø ikke fyller kriterier for fremtidsretta næringsområder mht størrelse og tilknytning til offentlig vei.

Eiere av næringseiendommen Hustofta/Fladen uttaler at de små næringsarealene som er med i planområdet ikke kan gi nevneverdig bidrag til lokaler for næring, sjørettet eller annen. Viser til at relevante utvalg på Flekkerøy mener boliger for fastboende på Hustofta/Fladen er å foretrekke framfor annen bruk. Naboer til Holta 24 ønsker primært arealformål som i alternativ 4, sekundært at næringsområdene tas ut av planen i påvente av næringsutredning.

Eiendommen har ikke veiforbindelse og har ligget brakk i 15-20 år, siden fiskemottaket ble nedlagt.

Eiere av butikklokalene på Lindebø ønsker primært at næringsseiendommen ved Lindebø brygge tas ut i påvente av næringsutredningen. Støtter sekundært alternativ 4, da den gir riktig mulighet for utvikling av dagens lokaler når butikken flytter.

Eiere av parsell av Skibbuskjæran som i dag benyttes av yrkesfisker ønsker formål til byggeområder – bod, lager, naust-båthus, brygge/ rorbu som i alternativ 4.

Også eier og nabo til tankanlegget ønsker at dette næringsområdet endrer formål som i alternativ 4. Videre drift av tankanlegget er basert på muligheten til å skifte ut eksisterende tanker. Vil fremme søknad om å flytte virksomheten til Geiderøya. Det ligger privatrettslige begrensinger på den delen av næringsarealet som ligger på naboeiendommen.

Nabo stiller spørsmål ved at regulert industriområde ved Bursholmen er gitt formål byggeområder- bod – lager - naust –båthus -brygge/ rorbu i alternativ 4.

Vurdering

Næringsområdene Brattestø, Fladen og Holta ble tatt med i planområdet fordi disse ligger inneklemt mellom byggeområde for sjøretta virksomhet. Konsekvensen av å ta disse ut av planen, slik bl.a samarbeidsgruppa og Flekkerøy næringssselskap foreslår, er at Flekkerøyplanen av 1995 fortsatt vil gjelde, dvs at de opprettholdes som næringsområder.

Planområdet ble utvidet med næringsområdet ved Lindebø og tilgrensende boligområde som følge av spørsmålet om kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen. Kanalen ble skrinlagt av formannskapet ved 1.gangsbehandling av saken. Teknisk direktør foreslår at tilleggsarealene mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen tas ut og at avgrensingen endres i samsvar med den opprinnelige avgrensing. Dette innebærer at butikktomta tas ut av planområdet.

Eksisterende næringsområder i og utenfor planområdet er beskrevet i eget notat, gjengitt i vedleggshefte. Planforslaget legger til grunn at næringsarealene på Flekkerøya må vurderes som en del av kommunens helhetlige næringspolitikk. Det er stor etterspørsel etter næringsområder i Kristiansand. På Flekkerøya er det, i tillegg til i næringsområdene, lokalisert bedrifter i privatboliger og garasjer. Flere bedrifter leier kontorlokaler og lager andre steder enn på øya.

Konsekvensen av å ta næringsområdene ut av planen vil være at Flekkerøyplanen av 1995 fortsatt vil gjelde for disse områdene, dvs at de fortsatt vil være næringsareal. Teknisk direktør mener en eventuell omdisponering av næringsarealer må vurderes opp mot tilgangen på sjørettet næringsareal i Kristiansand og næringsområder på øya i sin helhet. Det er viktig å ha næringsreserver for å møte framtidig etterspørsel, ikke bare dagens behov. Teknisk direktør foreslår i samsvar med kommuneplanens retningslinjer at eksisterende næringsarealer opprettholdes.

Bygninger godkjent som næringsbygg for fiskere, t.d parsell av Skibbuskjæran, er gitt arealformål byggeområde - erverv lager i alternativene 1-3. Hensikten er å gi fiskerne større muligheter m.h.t størrelse på nybygg enn det som følger av bestemmelsene om bod/lager. Teknisk direktør foreslår "byggeområde – erverv, lager" som i høringsalternativene 1-3..

Det regulert industriområde ved Bursholmen er gitt formål "erverv – lager" i alternativene 1-3. Dette er i samsvar med meklingsresultat framkommet ved regulering av Bursholmen. Byggeområder- bod – lager - naust –båthus -brygge/ rorbu i alternativ 4 er i strid med regulering og meklingsresultat. Teknisk direktør foreslår byggeområde – erverv, lager.

Eierne av tankanlegget i Skibbusundet viser til at det er behov for ny tank og at han ønsker å flytte tankanlegget til Geiderøya til areal regulert til annet kombinert formål (lett industri/lager/bevertning). Plan- og bygningsetaten har i ettertid mottatt nye henvendelser om oppføring av ny tank på eksisterende næringsareal. Teknisk direktør foreslår arealformål erverv som i høringsalternativene 1-3.

Båthavner/konsekvenser for maritimt miljø

Fiskeridirektoratet anbefaler av hensyn til det maritime miljøet utvidelse av eksisterende småbåthavner framfor etablering av nye. Anbefaler videre at lokalisering av småbåthavner utsettes til mer kunnskap om det maritime miljøet foreligger. Samarbeidsgruppa uttaler at båthavner er mer tilfredsstillende løst i alternativ 4 enn i Alt. 1, 2 og 3.

Åshavn: Berge og Andås vel foreslår at Åshavn utnyttes til båtplasser og samlingssted for beboere, båteiere og besøkende. Badeplass/småbarnstrand bør utvikles på Rislevigtangen.

Alsviga: Flekkerøy båtforening foreslår at Alsvika båthavn utvides ved at eksisterende betongmolo flyttes 75 meter nordover mot Hestviga. Dette vil gi 38 nye plasser i tillegg til 38 plasser som er regulert, men ikke utbygd sør i havna. Går imot utfylling til parkering og opplagsplass (slik det er antydnet i båthavnutredningen). Dette vil gå ut over eksisterende virksomhet til padleklubben, eksisterende båtplasser og biologisk mangfold (mudderbukt med ålegras og fugleliv).

Lindebø: Flekkerøy båtforening foreslår 75 båtplasser ved Lindebøbrygge, viser til innsendt søknad om 25 båtplasser i januar 2006. Fylkeskommunen slutter seg i hovedsak til de foreslåtte utvidelser av småbåthavner, men vil fraråde de endringer som er foreslått i Lindebøkilen. Det trange sundet innerst i kilen med badeplasser på begge sider tilsier at en større økning av småbåtrafikk ikke er ønskelig.

Mæbøsfjorden: Flekkerøy båtforening lurer på hvorfor det ikke er foreslått båtplasser i Mæbøsfjorden. Grunneier ønsker primært at eksisterende brygge på Brattestø holdes utenfor friområde. Tidligere reguleringsforslag for eiendommen inneholder båtplasser. Grunneier merknad vedrørende småbåthavn på eiendommen Hustofta som er bygd etter midlertidig godkjenning. Det er ikke gitt endelig godkjenning fordi den midlertidige havna har en annen lokalisering enn det som ligger i planforslaget. Ber om at småbåthavna blir lagt inn som omsøkt.

Vurdering:

Teknisk direktør foreslår arealformål i Åshavn i samsvar med alternativene 1-4, dvs at "hesteskoen" avsettes som friområde, badeplass for større barn og ungdom med mer. Øvrige deler av Åshavn opprettholdes som båthavn. Eventuell mudring må avklares med kulturminnevernmyndighetene.

Utvidelse av Alsvika båthavn nordover mot Hestevika må evt vurderes i kommuneplan. Arealet ligger utenfor planområdet for denne revisjonen. Den sørlige delen av Alsvika som i alle 4 høringsalternativene er lagt som fremtidig småbåthavn tas bl.a etter anbefaling fra havforskningsinstituttet. Kartlegging av biologisk mangfold i sjø viser ut som følge av rik ålegressforekomst.

Teknisk direktør forslår småbåthavn ved Lindebø brygge i samsvar med høringsalternativene 1-3.

Teknisk direktør kan ikke anbefale småbåthavn ved Brattestø i Mæbøsfjorden, jf vurdering under friområde.

Småbåthavn ved Hustofta foreslås flyttet i samsvar med den midlertidig godkjente havna.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Den lokale samarbeidsgruppa for velforeningen på Flekkerøya foreslår at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran ny kommunedelplan.

Kjeldevika: Grunneiere, Berge og Åshavn vel og samarbeidsgruppa m.fl protesterer på at gjeldende reguleringsplan for Kjeldevika foreslås endret. Fylkesmannen og fylkeskommunen går i sine høringsuttalelser inn for endring av gjeldende reguleringsplan og har fremmet innsigelse til alternativ 4 der kommunedelplanforslaget er i samsvar med gjeldende regulering.

Døsset: Berge og Åshavn vel og samarbeidsgruppa uttaler at gjeldende reguleringsplan må opprettholdes. Grunneier er uenig i at en mindre del av sjøbueeiendommen er lagt ut som LNF-område.

Alsvika ("gamle hjemstomta"): Grunneier protesterer på at del av boligtomter er foreslått som LNF – område i alle 4 alternativ.

Paulenområde: Grunneiere ved Laksevika protesterer på at del av eiendom som i sin helhet er regulert til fritidsbebyggelse er foreslått som LNF-område i alle 4 planalternativene. Grunneiere protesterer på at strandområdene nordvest for Paulens Geiderøy som i gjeldende reguleringsplan er friluftsområde i gjeldende reguleringsplan er avsatt som friområde i alternativene 1-3.

Bursholmen: Nabo stiller spørsmål ved at regulert industriområde på Bursholmen er gitt formål annet "*byggeområder- bod – lager - naust –båthus -brygge/ rorbu*" i alternativ 4.

Skålevik, Hundeholta: Grunneiere går imot at regulerte rorbuer foreslås endrett til bod/lager mv i alternativ 1 og 2.

Mæbøbrygge: Grunneier går imot at regulert fellesareal, båtopplag er avsatt til friområde i alle 4 alternativene og at badeområde er utvidet.

Stølsvika: Fylkesmannen ber om at reguleringsplan for Stølsvika bes opphevet pga vedtatt landskapsvernområde.

Vurdering

Kjeldevika: Teknisk direktør ser at forslaget om miljørevisjon av reguleringsplan for Kjeldevika er uheldig fordi planen er relativt ny, vedtatt i bystyret 2002. Administrasjonens bakgrunn for å anbefale revisjon var at den planlagte bebyggelsen i og utenfor arealer som er omfattet av denne Flekkerøyplanrevisjonen er uheldig plassert i forhold til landskap, kulturminner og biologisk mangfold. Storparten av reguleringsplanen ligger utenfor planområdet for dette revisjonsarbeidet. Boligtomtene ligger eksponert og lar seg vanskelig realisere innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser med maks 1 meter forstøtningsmur på tomter med 10 meters høydeforskjell. Forholdet kan bedres ved at boligene trekkes lenger inn fra skråningen og at adkomstvegen flyttes og senkes i terrenget. Det er bygd veg og avløpsanlegg til fritidsboligene. Anlegget tilfredstiller ikke kommunal standard. For boligene er det stilt rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei Fløybakken til Skudeviga er prioritert i 2014 i samferdselspakke fase 1, kan bli noe framskyndet. Videreføring til Andåsveien står oppført i hovedplan for gang- og sykkelveier i perioden 2013-2022 med lav prioritet, dvs at den kommer nærmere 2022. Det er store usikkerheter når det gjelder prosjekter etter 2014. Samferdselspakke fase 2 er ikke konkretisert ennå. Dette innebærer at bygging av boliger ikke kan påberegnes før ca 2020 dersom forutsetninger i rekkefølgekravet skal innfris.

Den delen av reguleringsplanen for Kjeldevika som ligger innenfor planområdet for denne Flekkerøyplanrevisjonen er regulert til friområde med brygger, 3 sjøbuer a 24m² og hagebruk. Kjeldevika har kvaliteter som tilsier at realisering av gjeldende reguleringsplan med bygging av sjøbuer og brygger er uheldig. Teknisk direktør viser til at reguleringsplanen er relativt ny, fra 2002. For å sikre forutsigbarhet anbefales at kommunedelplanen endres i samsvar med reguleringsplan. Dvs at kommunedelplanen endres i samsvar med høringsalternativ 4. Fylkesmannen har signalisert at de vil kunne trekke sin innsigelse på dette området.

Døsset: En ubebyggt kolle i regulert sjøbuområde foreslått som LNF-område fordi denne ligger som et markert landskapselement mellom sjøbuer og bolighus. Gjeldende reguleringsplan er ikke entydig m.h.t hvor mange nye bygg den hjemler. Teknisk direktør mener det er viktig at kollen ikke bebygges og foreslår derfor LNF-område på kollen. Kommunedelplanen vil i dette konkrete tilfelle overstyre reguleringsplanen.

Alsvika ("Gamlehjemstomta"): Deler av regulerte boligtomter er i alle 4 høringsalternativene lagt ut som LNF-område. Teknisk direktør anbefaler at planen endres slik at arealet opprettholdes som bolig. Arealet ligger utenfor byggegrense for bolig. På området er det innregulert støyskjerm.

Paulen: Deler av fritidseiendom ved Laksevika som i reguleringsplan for Paulen er regulert til fritidsbolig m/brygge, sjøbod er foreslått som LNF område. Hensikten er å sikre at området ikke bebygges ytterligere. Lenger øst ved Paulens Geiderøy er regulert friluftsområde avsatt som friområde i planalternativ 1 og LNF i alternativ 4. Arealet nord for den doble sjøburekka er lagt, i samsvar med reguleringsplan, som friområde i alle 4 alternativene. Teknisk direktør foreslår, i samsvar med gjeldende reguleringsplaner, at strandområde nord for Laksevika endres til byggeområde. Arealet nordvest for Paulens Geiderøy foreslås endret til friluftsområde som i høringsalternativ 4. Friområde nord for den doble sjøburekka anbefales opprettholdt.

Eigeneset: En liten del av regulert bevaringsområde innenfor reguleringsplan for Eigeneset er avsatt som friområde i planalternativ 1-3. Teknisk direktør viser til at reguleringsplan for Eigeneset var gjenstand for omfattende diskusjoner og ble stadfestet i Miljøverndepartementet. Kommunedelplanen anbefales justert i hht regulering i samsvar med alternativ 4.

Bursholmen: Teknisk direktør viser til at reguleringsplanen for Bursholmen er et resultat av meklings. Holmen foreslås opprettholdt som i alt 1 i samsvar med gjeldende regulering.

Skålevik, Hundeholta: Plan- og bygningsetaten har med bakgrunn i henvendelse fra ansvarlig søker gått gjennom byggesaken og forarbeidet til reguleringsplanen. Med bakgrunn i forarbeidene til planen der det bl.a heter at reguleringsplanen omfatter areal langs sjøen bebygd med brygger og rorbuer (sjøbuer) og at "rorbuene skal tilhøre den enkelte hyttetomt samt bolig på bnr. 255.", har etaten opprettholdt godkjenningen som sjøbu. Teknisk direktør anbefaler at bygningene gis arealformål bod/lager som i høringsalternativ 1.

Mæbøbrygge: Teknisk direktør viser til at arealet nord for Tørbervikodden er i gjeldende reguleringsplan for Mæbøbrygge regulert til friområde med båtopplag og bestemmelse om at arealet skal kunne benyttes av rettighetshavere til båtopplag. Sjøarealene er regulert til badeplass. Arealformål byggeområde-friområde er i samsvar med gjeldende regulering og foreslås opprettholdt.

Stølsvika: Stølskilen inngår i landskapsvernet, men reguleringsplanens bestemmelser går foran der det eventuelt er uoverensstemmelse mellom vern og plan. Teknisk direktør kan ikke se at det foreligger uoverensstemmelse mellom reguleringsplanen og landskapsvernområdet og foreslår ikke å sette i gang arbeidet med oppheving av reguleringsplan for Stølsvika.

Forhold til planer under arbeid

Grunneiere som har reguleringsplaner under arbeid vektlegger innholdet i disse og protesterer i de tilfellene revidert kommundelplan for Flekkørøya vil være til hinder for ønsket regulering/arealdisponering. Mange viser i sine uttalelser til at planarbeidet har gått over mange år, med endringer og justeringer av planforslag og at forslagene er endrett etter tidligere signaler fra kommunen.

Kjære fellesmark, Kjærskilen og Grunnevollkilen: Deler av friområde innerst i Kjærskilen er i strid med ønske om bod/lager og brygge. Det samme gjelder foreslått LNF-område i deler av Grunnevollkilen. Viser til at kommunen ønsker arealer til parkering innenfor Kjære fellesmark.

Skudeviga/Torsteinsodde: Grunneiere og nabo protesterer på planforslagene. Også alternativ 4 er langt unna forventninger i forhold til siste reviderte reguleringsforslag.

Skudeviga/Alsviga (Feshola): Grunneier protesterer på at reguleringsskisse innsendt som innspill til revisjon av Flekkerøyplan ikke er tatt opp til behandling. Alle 4 planforslagene vanskeliggjøre ønsket regulering.

Brattestø: Grunneier viser til reguleringsforslag for eiendommen som er lagt på is i påvente av revisjon av Flekkerøyplanen. Planen inneholder leiligheter for godt voksen mv. Alternativ 1-3 er uakseptabelt fordi hele strandsonen inklusiv eksisterende betongbrygge foreslås som friområde. Kan akseptere alternativ 4 under forutsetning av boliger i bakkant.

Tommasodde: Grunneier protesterer på at odden med sjøbua er foreslått som friområde. Viser til at bukta er avsatt til friområde i forslag til regulering.

Skyllevika: Grunneiere uttaler at foreslåtte arealdisponering er urimelig forskjellsbehandling. Ønsker å benytte og regulere eiendommen i samsvar med gjeldende Flekkerøyplan.

Vurdering:

Flere av reguleringsplanene som er under arbeid har gått over flere år. Dette kan delvis skyldes at planer i strandsonen er kontroversielle og at det har vært uenighet mellom kommunen og grunneiere om planens innhold. Nasjonal politikk for bygging i strandsonen er innskjerpet de senere årene. Også kommunens politikk er skjerpet jf. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for strandsonen. I h.h.t planprogrammet for Flekkerøyplanrevisjonen er en av målsettingene for planarbeidet og sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv. Det er derfor lite som tyder på at reguleringsplaner som er under arbeid vil være kurante.

Reguleringsplan for Kjære fellesmark ble i sin tid vedtatt ikke lagt ut til offentlig ettersyn pga høy utnyttelse i strandsonen. Bebyggelsen som grunneierne ønsker innerst i Kilen er i strid med viktige interesser for biologisk mang, kulturminner mv jf omtale under friområde. Ny bebyggelse i Grunnevollkilen ligger ikke inne i noen av de 4 høringsalternativ til Flekkerøyplanrevisjonen og vil medføre nytt offentlig ettersyn.

Skudeviga/Torsteinsodde er et viktig ubebygd landskapselement som ikke bør bebygges, jf omtale under LNF-områder.

Skisse til reguleringsplan for Skudeviga/Alsviga (Feshola) ble sendt kommunen, byutviklingsenheten som et innspill til revisjon av Flekkerøyplanen, etter innspillfristen etter avtale mellom prosjektleder og konsulent. Planen er ikke sendt til plan- og bygningsetaten for reguleringsmessig behandling. Prosjektleder har orientert grunneierne om dette i møte. Grunneiernes ønsket regulering er i strid med alle 4 planforslagene.

Brattestø: Teknisk direktør vil ikke forskutere resultatet av en reguleringsplan for arealene i bakkant. Dette er arealer som ligger utenfor denne revisjonen av Flekkerøyplanen. Det foreslås ikke at bryggen legges som byggeområde. Det vil vanskeliggjøre realisering av friområde/badestrand

Tommasodde: Teknisk direktør foreslår at Tommasodde i sin helhet gis arealformål friområde som i høringsalternativene 1-3. Svabergene rundt sjøbua på Tommasodde er godt egna for bading for litt større barn og for ungdom. Eksisterende sjøbu innebærer begrensning i bruk av områdene og anbefales derfor innløst. Svabergene og stranda vil utgjøre et flott og viktig badeområde langs denne delen av Mæbøsfjorden. Flere av boligtomtene i bakkant har tilhørt samme eiendom som sjøbueiendommen.

Skyllevika: Teknisk direktør foreslår at dagens landskap opprettholdes.

Avgrensing av reguleringsplanområder

Samarbeidsgruppa foreslår endring i planalternativ 4 på dette punktet. Gruppa uttaler at reguleringsplanavgrensningene må gripe lenger inn i landskapet bak skibbubebyggelsen, enn i alternativ 4 for at regulering av stiforbindelse, adkomst og parkering kan ivaretas. Foreslår en inndeling tilsvarende den i Alt. 1, 2 og 3 med den forskjell at arealet halveres (i bredderetning).

Vurdering:

Administrasjonen har gått gjennom områdene på nytt for å vurdere en smalere avgrensing av framtidige reguleringsplanområder slik samarbeidsgruppa foreslår. Dette kan la seg gjøre enkelte steder, mens forholdene andre steder er slik at halvering i bredden gir uheldige avgrensinger. Kap 7.12 i planbeskrivelsen oppdateres i h.h.t ny inndeling av reguleringsplanområdene.

Bestemmelser

Fylkesmannens samfunnsavdeling har juridiske merknader til alle 4 høringsalternativene.

- Det bemerkes at det er enkelte avvik i betegnelser mellom plankartets tittelfelt og bestemmelsene. Dette må rettes opp for at planen skal bli entydig. Henvisningen til kommuneplanens arealdel gjengis den dato da denne fikk rettsvirkning. Dette var 21.06.06
- Fylkesmannen bemerker videre at henvisning til pbl§ 20-4, annet ledd bokstav h ikke er relevant, riktig lovanvendelse for å styre hvilke planer som skal gjelde foran andre er §20-6. Det er ikke hjemmel til å stille plankrav til §85 tiltak.
- Det er ikke rettslig adgang til å la et plankrav omfatte arealer utenfor planområdet.
- Kommunen bør vurdere å innføre bestemmelse om forbud mot å oppføre annekse eller bod, altså frittliggende bygninger på fritidseiendommene.
- Lager/bod med gesimshøyde 3 meter og takvinkel 33-45 grader selv om BRA er maks 15 m2 vil kunne bli en forholdsvis høy bygning, med loftsrom som er brukbart til beboelse. For å ha tilstrekkelig styring med at sjøboder og andre boder ikke tas i bruk til fritidsbolig, bør kommunen ha bestemmelser som i større grad enn den foreslåtte sikrer at boden ikke egner seg til beboelse f.eks. kan maks gesimshøyde erstattes med maks mønehøyde.
- I den grad bevaringsverdige bygninger og områder er angitt som LNF-område vil det ikke være hjemmel for annet plankrav enn krav om bebyggelsesplan, jf. pbl. § 20-4, annet ledd c).

Samarbeidsgruppa foreslår endring av bestemmelsene i alternativ 4 slik:

- § 3 Krav til bebyggelse punkt D ønskes utvidet med setningen: "BYA for rorbuer begrenses oppad til 35 m2"

- § 3 Krav til bebyggelse punkt E ønskes fjernet da det er beskrevet under Retningslinjer.
- § 3 Krav til bebyggelse punkt G ønskes endret til: "Brygger over 8 meter og eventuell platting som del av brygge, skal hjemles i reguleringsplan. Det tillates kun en brygge pr eiendom. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. I områder rundt lager/ boder og rorbuer tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende der disse hindrer allmenn ferdsel."

Vurdering

Teknisk direktør foreslår generelt at planekartets tittelfelt og bestemmelser endres i samsvar med fylkesmannens juridiske merknader.

§1 Rettsvirkning: I høringsalternativ 4 gjelder eldre reguleringsplaner i sin helhet foran ny kommunedelplan. En slik bestemmelse vil bl.a innebære at de to endringene i gjeldende reguleringsplaner som følger av plankartet, den ubebygde kollen i Døsset og fjerning av regulerte sjøbuer på kommunal grunn ikke vil være relevant. Flere av de eksisterende reguleringsplanene mangler entydige bestemmelser om størrelse og utforming. Det har til tider vært stilt spørsmål ved om kommuneplanens bestemmelser om strandsonen gjelder for disse reguleringsplanene. Teknisk direktør anbefaler med denne bakgrunn reguleringsbestemmelser som i høringsalternativene 1-3, dvs at kommunedelplanen gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder der de er i motstrid med kommunedelplanen. Bestemmelser om størrelse og utforming fastsatt i reguleringsplaner vil fortsatt gjelde.

§2 Plankrav: En brygger mindre en 8 meter på bebygd eiendom unntas fra plankravet. Dette imøtekommer langt på veg samarbeidsgruppas forslag.

§3 størrelse på bygg: Størrelse på bod/lager opprettholdes som i høringsalternativ 1.

Konklusjon - høring

Teknisk direktør anbefaler at høringsalternativ 1, legges til grunn ved revisjon av kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen. Forslaget innebærer at eksisterende bygg gis arealformål i samsvar med godkjent bruk, men med endringer slik at bygg som er godkjent som fritidsbebyggelse i samsvar med reguleringsplan endres til fritidsbebyggelse jf. Mæbø brygge.

Med bakgrunn i høringsuttalelsene er planens som fremmes endret slik i forhold til høringsalternativ 1.

Rislevika

- Ingen endring

Åshavn

- Mindre justering av formålsgrense mellom vegareal og friområde.
- Areal nord for sjøburekka endret fra friområde til LNF-område med retningslinje

Kjeldevika

- Justert i samsvar med i gjeldende reguleringsplan

Kjærskilen

- Eksisterende bygg i LNF endres til byggeområder avgrenset i vegglivet slik at bygg, men ikke brygger blir byggeområde.
- Alsvika ("gamle hjemstomta") er justert i samsvar med i gjeldende reguleringsplan.
- Framtidig småbåthavn i Alsvika er tatt ut.

- Formålsgrense mellom vegareal og Alsvika båthavn er justert i samsvar med eiendomsgrense.
- Kyststi justert ved Skudeviga, Sildeneset og Søylekilane/Kårholmen (alle steder utenom planområdet)

Lindebøkilen

- Eksisterende bygg i LNF endres til byggeområder avgrenset i vegglivet slik at bygg, men ikke brygger blir byggeområde.
- Kyststi justert 2 steder ved Lindebø brygge

Paulen

- Justert i samsvar med i gjeldende reguleringsplan i Laksevika og vest for Paulens Geiderøy.
- Kyststi justert 3 steder i Paulenområdet (2 utenfor planområdet)
- Kyststi justert 2 steder ved Sudrevarden, utefor planområdet

Mæbøsfjorden

- Eigeneset er justert i samsvar med i gjeldende reguleringsplan.
- Kvennesviga/Fladen: fremtidig småbåthavn er flyttet i samsvar med midlertidig godkjent småbåthavn.
- Eksisterende bygg i LNF, med unntak av sjøbu i Målen regulert til friareal, endres til byggeområder avgrenset i vegglivet slik at bygg, men ikke brygger blir byggeområde.
- 2 eksisterende bygninger er endret fra "bod/lager" til "fritidsbebyggelse" i samsvar med gitte byggetillatelse. Arealer der det i gjeldende reguleringsplan for Mæbø brygge er åpnet for fritidsopphold er endret fra "bod/lager" til "fritidsbebyggelse", og 1 eksisterende bygning på Geiderøyskjeran er endret fra "bod/lager" til "fritidsbebyggelse" i samsvar med gitte byggetillatelse.
- Betegnelse bevaringsverdige bygninger fjernet på 2 bygg.
- Kyststi justert ved Greivåsen, Skyllevikholmen og ved Kjæreveien, alle 3 utenom planområdet.

Stølsvika

- Ingen endringer

Grunnevollkilen

- 2 eksisterende bygninger er endret fra bod/lager til fritidsbebyggelse i samsvar med gitte byggetillatelse
- Betegnelse bevaringsverdige bygninger fjernet på 1 bygg.

Generelt

- Avgrensing av planområdet er justert i Skyllevika og som følge av at kanalspørsmålet er avklart.
- Kyststi er justert 12 steder for å sikre bedre terrengtilpassing. Det er foretatt en ny gjennomgang for betre og skille mellom eksisterende og planlagt sti.
- Bestemmelser er justert bl.a i samsvar med juridiske anbefalinger fra fylkesmannen.

Prosjektgruppas behandling

Flertallet i prosjektgruppa er enig i de foreslåtte endringene. Flekkerøy vel sin representant går innfor at eksisterende sjøbuer inklusiv bygg godkjent til fiskerifomål gis arealformål bod, lager, båthus/ rorbu (fritidsbebyggelse), at byggeområder også skal omfatta brygger og slipper, kyststi i samsvar med alternativ 4 justert i samsvar med høringsuttalelse fra den lokale samarbeidsgruppa. Representanten går videre inn for at gjeldende reguleringsplaner i skal gjelde foran revidert kommunedelplan (håndtering av kollen i Døsset og evt fjerning av planlagte skibbuer i Alsvika, bør evt omtales i retningslinjene slik at det blir endret ved

fremtidig regulering/ omregulering). I planer hvor bestemmelsene mangler avklaringer vedrørende størrelse, skal bestemmelser og beskrivelse i planalternativ fire samt høringsuttalelse av 12. november 2007 fra samarbeidsgruppa legges til grunn. Representanten foreslår at planforslaget endres innerst i Kjærskilen, Tommasodde og Brattestø i samsvar med høringsalternativ 4. Flekkerøy vel sin representant viser for øvrig til samarbeidsgruppas forslag til bestemmelse om brygge. Representanten er vider tilfreds med ny inndeling av reguleringsplanområder, men uttaler at det kan se ut til at planavgrensningen innerst i Kjærskilen, den i Skuddeviga/Torsteinsvikodden og den i Brattestø bør deles opp. Avgrensning i Rislevika mangler.

ENDELIG PLANFORSLAG

Planområdet omfatter arealer som i Flekkerøyplanen av 1995 er avsatt til "sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" og tre mindre næringsområder i Mæbøsfjorden med tilgrensede sjøarealer. I revidert plan er arealene inndelt i byggeområde, byggeområde-friområde og LNF-område.

- Byggeområdene er gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk.
 - Bygninger godkjent for fiskerformål eller del av reiselivsanlegg er gitt arealformål erverv lager eller erverv generelt.
 - Sjøbuer er avsett som annet byggeområde – "*bod/lager, brygge*". Dette gjelder også eksisterende bygninger som ligger spredt, og som i høringsforslaget var avsatt som LNF-område.
 - Bygninger godkjent som fritidsbebyggelse og sjøbuer som er godkjent for overnatting er gitt arealformål fritidsbebyggelse.
- De tre næringsområdene i Mæbøsfjorden opprettholdt med slikt formål.
- Viktige grøntområde er avsatt til byggeområde-friområde.
- Ubebygde arealer og arealer der eksisterende brygger ligger sprett er lagt ut som LNF-område inndelt i 2 kategorier med og uten retningslinjer.
- Eksisterende sjøbuer som ligger spredt er med 2 unntak lagt som byggeområde avgrenset i vegglivet.
- Bevaringsverdige bygninger er markert som enkelt bygg eller områder. Markeringen er retningsgivende for framtidig regulering.
- Kyststier vist som eksisterende og planlagt "*hovedturveg*". Kun traseer der det foreligger avtale er vist som eksisterende. Viste traseer utenfor planområdet er ikke bindende.
- Småbåthavn er visst som eksisterende og framtidige.
- Sjøområdene er gitt arealformål vannareal for allment friluftsliv og vannareal for allment flerbruk.
- Retningsgivende arealer for framtidig regulering, som også omfatter arealer utenfor planområdet, er vist.
- Ny kommunedelplan går foran eldre planer der det er motstrid og der eksisterende reguleringsplaner er uklare mht formål eller mangelfulle m.h.t størrelser mv.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslagene er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 6 - Alternative arealformål for eksisterende bygninger – konsekvenser.

Arealformål på eksisterende bygg i samsvar med godkjent bruk innebærer at bygninger som er bygd i strid med byggetillatelse må tilbakeføres og bruken som fritidsbolig må opphøre. Det er kommunen som i h.h.t pbl §113 er myndighet til å gi pålegg om tilbakeføring i samsvar med byggetillatelse og opphør av ulovlig bruk. Plan- og bygningsetaten har en del henvendelser og saker om ulovligheter som er lagt i bero i påvente av revisjon av Flekkerøyplanen. På grunn av bygge- og deleforbudet er det kommet færre nye bygge- og delesaker i dette området.

Håndtering av ulovligheter må sees i sammenheng med slike saker i kommunen som helhet. For å kunne håndtere ulovligheter optimalt kreves økte ressurser. Behovet for antall stillinger og tilgangen på kvalifiserte fagfolk er usikker. Sakene er tidkrevende og krever høy faglig og juridisk kompetanse. Det vises også til forslag til NY plan- og bygningslov som sannsynlig bli gjeldende fra 2009. I lovforslaget legges det opp til skjerping av tilsyn, bruk av uanhengig kontroll og oppfølging av ulovligheter. Forslaget inneholder også utvidet hjemmel for å kreve gebyr på oppfølging av slike saker.

En del har uttalt at de vil gå til sak mot kommunen dersom bygningene kreves tilbakeført fordi den eksisterende bruken etter deres mening er i samsvar med tradisjon. Det vises også til muntlige tillatelser fra plan- og bygningsetaten og at det foreligger ferdigattest for bygningene slik de er bygd. Teknisk direktør viser til uttalelse fra advokat Tofte gjengitt under avsnittet om formål på byggeområdene og Miljøverndepartementets redegjørelse i planjuss nr, januar 2007: "I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på en sjøbod eller et båthus og en fritidsbolig. Sjøboden eller båthuset skal brukes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til beboelse og overnatting. Spørsmålet om det er foretatt bruksendring må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen." Det listes deretter opp en del eksempler på tiltak som tyder på at bygningene er tatt i bruk som fritidsbolig. Eksempelvis om bygningen er isolert og om det har skjedd innredning med oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom.

Allmennheten har større formelle rettigheter med hensyn til ferdsel på brygger og forbi sjøbuer der det er utmark. En forutsetning for at ferdselen skal fungere i praksis er at levegger, utepeiser mv. fjernes og at stier mv skilles. Bruksendring av eksisterende bygg innebærer at den private sonen rundt bygningene blir større og at allmennhetens rettigheter svekkes.

Advokat Helge Tofte har i notat til kommunen uttalt at den private sone rundt en sjøbu – som ligger i utmark - er sterkt begrenset og at ferdsel – like inntil en sjøbod som ligger i utmark må være tillatt. Normalt vil ferdsel over en brygge som ligger mellom sjøboden og sjøen ikke "...være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker." Dette må imidlertid vurderes konkret og det kan selvfølgelig tenkes situasjoner forholdene ligger slik an at fri ferdsel som krysser bryggen vil være til urimelig sjenanse. Av hensyn til den frie ferdsel i utmark er det derfor av vesentlig betydning om det gies byggetillatelse for oppføring av sjøbod eller hytte.

Høringsalternativene 2,3 og 4 åpner alle for bruksendring etter forutgående regulering. Dette vil innebære flere reguleringsplaner etterfulgt av søknader om bruksendring. Konsekvenser av bruksendring framgår av kapittel 6.3. i planbeskrivelsen, uttrykt vedlegg.



Dato: 16.05.2008
Saksnr.: 200807342-1
Arkivkode E: 044
Saksbehandler: Gro Hamre

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
28.05.2008
04.06.2008

Sommerfullmakt til ordføreren 2008 - delegasjon fra bystyret til formannskapet

Formannskapet har i henhold til delegert myndighet fra bystyret gjennom en årrekke gitt ordfører/fung. ordfører fullmakt til å treffe nødvendige avgjørelser i møteferien (sommerfullmakt).

I tråd med denne etablerte praksisen, fattet formannskapet 20. juni 2007 følgende vedtak:

"Ordføreren/fungerende ordfører gis fullmakt til å treffe nødvendige avgjørelser i møteferien fra og med 21. juni til og med 21. august 2007."

Med hjemmel i denne fullmakten innvilget daværende fungerende ordfører 8,5 millioner i lån til stiftelsen Fullriggeren Sørlandet. Saken var på forhånd drøftet med kommunalutvalget, som hadde gitt sin tilslutning.

Revisjonen har i etterkant stilt spørsmål ved sommerfullmaktens gyldighet, og ba i den forbindelse om Norges Kommunerevisjonsforbunds vurdering.

Norges Kommunerevisorforbund uttalte i brev 2. april 2008 (inntatt som trykt vedlegg) blant annet:

- 1) Hjemmelen som er oppgitt i avgjørelsen, kommuneloven § 13, er ikke holdbar.
- 2) Riktig hjemmel er kommuneloven § 9 nr. 5.
- 3) Fullmakten er gitt av formannskapet på grunnlag av en generelt formulert fullmakt fra bystyret. Det stilles spørsmål ved om denne delegasjonen er for generelt formulert som tilstrekkelig hjemmel for en så pass spesiell myndighet som å delegert myndighet til ordføreren.

4) Fullmakten er mer omfattende formulert enn § 9 nr. 5 gir hjemmel for.

Norges Kommunerevisorforbund konkluderte likevel med at fungerende ordførers avgjørelse var gyldig.

Rådmannen ønsker imidlertid at det for fremtiden ikke skal kunne stilles spørsmål ved fullmaktens gyldighet, og foreslår derfor at bystyret selv gir ordføreren/fung. ordfører fullmakt i møteferien 2008 der det uttrykkelig fremgår at vedtaket er hjemlet i kommuneloven § 9 nr. 5 og der fullmaktens ordlyd ikke er gitt mer vidtrekkende ordlyd enn bestemmelsen gir grunnlag for.

For at det for fremtiden ikke skal være nødvendig at bystyret selv behandler spørsmålet om ordføreren/fungerende ordførere skal gis fullmakt i møteferien, foreslår rådmannen at bystyret delegerer denne myndigheten til formannskapet.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av kommuneloven § 9 nr 5 gir bystyret ordførere/fungerende ordfører fullmakt til å treffe avgjørelser i saker som ikke er av prinsipiell betydning i møteferien fra og med 19. juni til og med 19. august 2008.

2. I medhold av kommuneloven § 8 nr. 3 delegerer bystyret til formannskapet å gi fullmakt til ordfører/fung. ordfører til å treffe avgjørelser i saker som ikke er av prinsipiell betydning i sommerens møteferie i medhold av kommuneloven § 9 nr. 5.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
administrasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Uttalelse fra Norges Kommunerevisorforbund datert 2. april 2008.



Dato: 08.05.2008
Saksnr.: 200806944-2
Arkivkode E: 203
Saksbehandler: Solveig Svendsberget

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
28.05.2008

Høring – NOU 2007:12 Offentlig innkreving

Sammendrag:

Kristiansand kommune har mottatt moderniseringsdepartementets forslag til samordning av den offentlige innkrevingen. Høringsfristen er satt til 02. juni 2008.

Bakgrunnen for utredningen er ønsket om å forenkle og samordne den offentlig innkrevingen. Utredningen tar imidlertid opp kommunal innkreving særskilt og ender opp med å foreslå en statliggjøring av en viktig del av skatteinnkrevingen. Dette har Finansdepartementet og Skattedirektoratet foreslått en rekke ganger tidligere. Stortinget har imidlertid både ved behandling av St.prp.nr.44 (ROSA-utredningen) i 1994 og ved behandlingen av St.prp. nr. 41 (STRADEC-utredningen) i 1996 avvist å statliggjøre skatteinnkrevingen i Norge. I NOU 2004:12 *Bedre skatteoppkreving* la flertallet også her frem et forslag om statliggjøring av skatteinnkrevingen. Tilnærmet alle høringsuttalelsene gikk imot forslaget og forslaget ble ikke behandlet i Stortinget.

De kommunale skatteinnkrevere klarer å innkreve 99,7 % av samlet utliknet skatt. En hovedårsak til at resultatet ikke er 100% er det store antall skjønnslikninger og lovgivningens beskyttelse av skatteyter. På tross av de gode innkrevningsresultatene foreslår et flertall i utvalget at alle kravene som ikke er betalt etter første purring skal overføres til en ny statlig innfordringsetat.

Kristiansand kommune har lenge vært mot statliggjøring av skatteinnkrevingen, blant annet fordi innkrevingen bør skje i nærhet til brukerne. God kommunikasjon er en nøkkelfaktor for å få til en effektiv innfordring, sikre kommunen en god inntekt og ikke minst brukertilfredshet. Videre har kommunalt ansvar på feltet positive distriktspolitiske konsekvenser, en statliggjøring vil kunne bety sentralisering og en betydelig reduksjon av antall kontorer. Til eksempel har Skatteetaten to kontorer i hele Region Sør til innfordring av mva. Skatt Sør

består av Vest-Agder, Aust-Agder, Telemark, Vestfold og Buskerud. Kommunal skatteinnkreving er også viktig for å opprettholde fagmiljøet/kompetansen for innkreving av øvrige kommunale krav. Kommunesektorens representant i utvalget ass.rådmann Solveig Løhaugen tok blant annet av disse grunner en særmerknad og mener at kommunesektorens syn ikke ble tatt hensyn til i NOUen.

Utredningen foreslår tiltak som kan bli et viktig skritt mot full statliggjøring av den kommunale innkrevingen. Dette får store konsekvenser. Kristiansand kommune fraråder også i denne runde at Staten overtar kommunens ansvar for skatteoppkrevingen.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune støtter innkrevningsutvalgets mindretall og fraråder at Staten overtar kommunens ansvar for skatteoppkrevingen.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Administrasjonsdirektør

Trykte vedlegg:

[HTTP://WWW.REGJERINGEN.NO/NB/DEP/FAD/DOK/HORINGER/HORINGSdokumenter/2008/HORINGSBREV-NOU-200712-OFFENTLIG-INNKREV/HORINGSBREV.HTML?ID=507063](http://www.regjeringen.no/NB/DEP/FAD/DOK/HORINGER/HORINGSdokumenter/2008/HORINGSBREV-NOU-200712-OFFENTLIG-INNKREV/HORINGSBREV.HTML?ID=507063)

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Flertallet i utvalget foreslår at alle krav som ikke er betalt etter første purring skal overføres til en ny statlig innfordringsetat. Dette omfatter også alle forfalte skatter og avgifter som skatteoppkreverne innfordrer i dag. Øvrige kommunale og fylkeskommunale krav utgjør ca. 36 mrd.kr. Dette er ikke foreslått lagt til den nye innfordringsetaten.

De største offentlige innkreverne er:

- Skatteetaten -277 mrd.kr
- Skatteoppkrevere -315 mrd.kr
- Toll og avgiftsetaten -157 mrd.kr.

Til sammen har disse tre offentlige innkreverne 95% av alle krav som er tatt med i utregningen. De øvrige 5 % av kravene fordels på 20 statlige enheter.

Samordning av de tre største miljøene er alt gjennomført.

Samarbeid om innfordringsoppgaver mellom disse tre skjer i dag på alle aktuelle områder. Det foreligger samarbeidsavtaler og man utveksler restanseopplysninger og samordner konkursbegjæringer.

Høy løsningsgrad/gode resultater på skatteinnkrevingen:

Norsk skatteinnkreving er i verdenstoppen. De kommunale skatteoppkreverne innkrever 99,7% av all utlignet skatt. Vi mener hovedgrunnen til dette er at skatteinnkreving grunnleggende dreier seg om kommunikasjon mellom skatteoppkrever og skatteyter. Geografisk nærhet er sentralt i forhold til å få til en god kommunikasjon med skatteyter og er særdeles viktig i forhold til vanskeligstilte skatteytere. God kommunikasjon med skatteyter i innfordringsprosessen virker også forebyggende i forhold til fremtidige mislighold og i forhold til svart økonomi generelt. De gode resultatene tillegges liten vekt i utredningen.

Synergier forsvinner

Forslaget om å fjerne innfordringen av skatt fra kommunene og frata dem særnamsmyndigheten vil redusere kommunenes mulighet til å selv kreve inn kommunale krav og avgifter. Innfordringsmiljøene blir så små at private inkassoaktører sannsynligvis vil overta . Det vil igjen påføre skyldnerne økte innfordringskostnader.

Kommunalt økonomisk selvstyre

Fortsatt kommunalt ansvar for skatteinnkrevingen bidrar til å opprettholde det kommunale økonomiske selvstyre. Det er avgjørende for et levedyktig lokalt demokrati å kunne påvirke eget inntektsgrunnlag. Dersom ansvaret for innkrevingen overføres til staten og innkrevningskompetansen i kommunen faller bort, så reduseres kommunenes muligheter for å kunne påvirke sitt eget inntektsfundament.

God rettsikkerhet

Kommunalt ansvar for skatteinnkrevingen medfører god rettssikkerhet for skattyterne blant annet ved at det er etablert et klart organisatorisk og ansvarsmessig skille mellom på den ene siden fastsettelsen av skatten (ligningen) og på den andre siden innkrevingen av skatten. Dette er et grunnleggende prinsipp i tidligere utredninger og Stortingsbehandlinger av skatteinnkrevingen. Utvalgets flertall tolker rettsikkerhet som likebehandling. Individuell tilpasning og dialog som et alternativ til tvangsfullbyrdelse blir ikke verdsatt. Det legges opp

til en mye mer sjablongmessig innfordring, som igjen lett vil kunne lede til helt urimelig saksbehandling i konkrete saker.

God brukerservice

Det er dokumentert at de kommunale skatteoppkreverkontorene utøver god brukerservice. En landsoppfattende undersøkelse gjennomført av Norsk Gallup i 2002 dokumenterer at de kommunale skatteoppkreverne scorer vesentlig bedre enn de statlige skattekontorene når det gjelder tilgjengelighet, kundebehandling, saksbehandlingstid, informasjon og forutsigbarhet i saksbehandlingen. Eventuell statliggjøring og sentralisering av skatteinnkrevingen vil således føre til dårligere tilgang til offentlige tjenester i lokalmiljøene. Den foreslåtte organiseringen innebærer at frivillig betaling og innfordring vil skje i to helt atskilte organisasjoner.

Utredningen bærer i stor grad preg av synsing og dokumenterer i liten grad påstander.

Det er i mandatet til utvalget s.10 forutsatt fra departementet sin side at det "synes å være et betydelig potensial for å forbedre den offentlige innkrevingen" blant annet ved at tap blir redusert. Det er en stor svakhet at utvalget ikke her skaffet dokumentasjon for departementets påstand i mandatet eller for de påstandene utvalget selv har lagt til grunn. Utvalget har ikke vurdert løsningsgraden for de etater som omfattes av utredningen. Når denne ikke er kjent vil det heller ikke være mulig å beregne våre egne inntekter.

Konsekvensene er ikke utredet

Konsekvensen av eventuell statliggjøring er mangelfullt utredet. Spørsmål som om hvordan en eventuell statliggjøring skal skje, er ikke utredet. Anbefalingene bygger på utredninger gjort i Danmark som så langt ikke har gitt de gevinster som var estimert.

En eventuell statliggjøring vil medføre betydelige overgangskostnader

Det skal etableres nye kontorer med de etablerings-, drifts- og planleggingskostnader det medfører. Ansettelse, opplæring og kompetanseoppbygging for nye skatteoppkrevere også bli en veldig stor utfordring. Det verste vil imidlertid bli det inntektstapet som vil komme i en slik periode og som også vil ramme de kommunale inntektene.